

Fokus **IMMOBILIEN**

# Der Querdenker

Themen aus der Kanzlei **reichert & reichert**



  
**reichert & reichert**  
steuern . recht . consulting

**Ideale Bedingungen für Immobilieninvestitionen**  
Hansjörg Reichert

**Bundesfinanzhof zur Erbschaftsteuer**  
Jasmin Hadjiani

**Investmentstrategie**  
Jasmin Hadjiani

**Steuerliche Anreize für Immobilieninvestitionen**  
Hansjörg Reichert

**Datenschutz gegenüber Mietern**  
Matthias Herkert

**14,5 Mio EUR Bußgeld gegen Immobiliengesellschaft**  
Markus Spöhr

## DER QUERDENKER zum Thema Immobilien

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Querdenker wieder ein breites Spektrum von Themen, rechtlichen und steuerlichen Gestaltungsansätzen und Autoren aus unserem Kanzleiteam vorstellen zu dürfen. Diesmal dreht sich alles um das Thema Immobilien.

Ein Thema mit sehr vielen Facetten die meist vor allem eines gemeinsam haben – sie sind nicht frei von Emotionen. Immobilien sind spannend! Sei es als Investitionsobjekt zum Vermögensaufbau, als Eigenheim für die Familie, als Kapitalanlage oder als Schenkung oder Erbschaft.

Als Wirtschaftskanzlei beraten wir seit fünf Jahrzehnten „rund um das Thema Immobilien“. Dabei hat sich viel geändert – die Immobilienpreise sind in nicht geahnte Höhen gestiegen, Kreditzinsen spielen beim Immobilienkauf meist kaum mehr eine Rolle und die Immobilie als Teil der eigenen Altersvorsorge hat einen viel höheren Stellenwert als noch vor wenigen Jahrzehnten. Was sich jedoch nicht geändert hat – Das Thema „Immobilie“ ist vielschichtig und bedarf breiter Kompetenz, damit die eigenen Wünsche und Ideen Realität werden.

Dabei beraten und begleiten wie Sie gerne. Fachlich kompetent, persönlich engagiert und als Querdenker mit Ideen, die auch mal gegen den Strom schwimmen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres Querdenker-Magazins und würde mich freuen von Ihnen zu hören,

Ihr Matthias Herkert



## Vermietung einer Eigentumswohnung ist kein Hobby.

**Bei der Verwendung eines gewöhnlichen Formularmietvertrags passieren bei der Vermietung einer Eigentumswohnung die meisten Fehler.**

### FALSCHER MIETPREIS.

Ohne Kenntnis der Marktpreise ist es für einen Vermieter schwierig, die richtige Miethöhe festzulegen. Setzt der Vermieter die Miete zu niedrig an, kann sich eine Immobilieninvestition wegen der von der Miete in Abzug zu bringenden Instandhaltungsrücklage im ungünstigsten Fall kaum lohnen. Bei überhöhter Miete ist es schwierig, langfristig solvente Mieter zu finden und es kann zu unvorhergesehenem Leerstand kommen. Verlangt ein Vermieter eine deutlich überhöhte Miete, kann er sogar eine Ordnungswidrigkeit begehen und sich strafbar machen. Denn nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz darf die vereinbarte Miete nicht die „üblichen Entgelte“ – also die Mieten vergleichbarer Objekte – um mehr als 20 % überschreiten.

### MÜNDLICHE ABSPRACHEN.

Ganz gleich, ob es sich um das Einzugsdatum, die Kautionshöhe, die Untervermietung, die Renovierung, die Kündigung, den Zustand der Wohnung bei Einzug oder um die Anzahl der übergebenen Schlüssel handelt. Absprachen zwischen Vermieter und Mieter sind zu Beweis-zwecken schriftlich zu treffen.

### UNVOLLSTÄNDIGES ÜBERGABEPROTOKOLL.

Nimmt der neue Mieter bei der Wohnungsübergabe vorhandene Mängel wahr und nimmt diese hin, kann er deswegen später nicht die Miete mindern. Daher ist sowohl bei Auszug des alten Mieters als auch bei Einzug des neuen Mieters ein Übergabeprotokoll zu erstellen, welches nach Möglichkeit von beiden Seiten unterschrieben wird. In dem Übergabeprotokoll ist festzuhalten in welchem Zustand die Wohnung an den neuen Mieter übergeben wird bzw. in welchem Zustand der bisherige Mieter die Wohnung hinterlassen hat. Wichtig ist, die Zählerstände zu Heizung, Wasser und Strom zu erfassen.

### NEBENKOSTEN – UMLAGESCHLÜSSEL.

Versäumt der Vermieter, in dem Mietvertrag – soweit zulässig – eine Umlage der Nebenkosten nach Miteigentumsanteilen mit seinem Mieter zu vereinbaren, kann die Umlage der Nebenkosten problematisch sein. Denn wird ein anderer Umlageschlüssel mietvertraglich vereinbart, beispielsweise nach Wohnfläche oder Personen, muss der Vermieter die in der Jahres- bzw. Hausgeldabrechnung nach Miteigentumsanteilen ausgewiesenen Betriebskosten auf den Umlageschlüssel umrechnen, den er mit seinem Mieter vereinbart hat. Dies kann dann im ungünstigsten Fall zur Folge haben, dass der Vermieter auf einem Teil der nicht umlagefähigen Kosten sitzenbleibt.

**Viele Aspekte sind beim Vermieten einer Wohnung zu berücksichtigen. Es kommt auf das Detail an.**

JASMIN HADJIANI  
RECHTSANTWÄRTIN,  
IMMOBILIENBEWERTERIN (DIA)

# IDEALE BEDINGUNGEN für Immobilieninvestitionen

**DER DRUCK AUF DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT STEIGT STETIG. DIES HAT VIELE GRÜNDE.  
URSÄCHLICH SIND AUCH WELTWEITE MEGATRENDS.**

Die Bevölkerung in Deutschland wächst. Von 2012 bis 2019 um 2,7 Millionen Menschen. Diese Tatsache ist nicht nur dem Zustrom von Flüchtenden geschuldet. Hauptgrund ist die Tatsache, dass unsere Wirtschaft wächst. Das geht nicht ohne zusätzliche Arbeitskräfte. Deshalb wirbt die deutsche Wirtschaft in hohem Maße Arbeitskräfte v.a. aus dem europäischen Ausland an. Ganze Branchen wie das Handwerk, die Gastronomie oder das Gesundheitswesen wären ohne den stetigen Zuzug von ausländischen Arbeitskräften gar nicht mehr denkbar.

Die Gesellschaft verändert sich dramatisch. So hat in Baden-Württemberg bereits jeder 3. Einwohner einen Migrationshintergrund. Dabei werden Schwaben in Baden und Badner in Württemberg nicht mitgezählt! Die Menschen werden älter, aber auch die Gesellschaft wird insgesamt älter, weil es immer weniger junge Menschen gibt. Jeder Fünfte lebt in Deutschland inzwischen allein. Vor diesem Hintergrund aber auch als Folge des zunehmenden Wohlstandes steigen die Ansprüche an das Wohnen. Und auch die Wohnfläche pro Person steigt. 1991 betrug die Wohnfläche je Einwohner 34,9 qm, 2019 schon 47 qm, eine Steigerung um 34 %!

Steigende Heizkosten, die zunehmende Wahrnehmung des Klimawandels und damit einhergehende staatliche Reglementierung bedingen des Weiteren, dass ein Großteil des Altbaubestandes saniert oder – wo nicht mehr rentabel – erneuert werden muss.

Auch in Deutschland bestätigt sich außerdem der weltweite Trend zur Urbanisierung. Deshalb werden v.a. in den Städten hunderttausende neuer Wohnungen benötigt. Bundesweit geht die Bundesregierung kurzfristig von einem Bedarf von 1,5 Mio Wohnungen aus. Nur zaghafte setzt sie allerdings Wohnbauförderung in praktische Politik um (siehe auch Artikel: Steuerliche Anreize für Immobilieninvestitionen).

In Deutschland wird seit zwei Jahrzehnten zu wenig gebaut. Auch mit aller politischen Kraft wird sich der entstandene Mangel an Wohnraum auch mittelfristig kaum verändern. In den meisten

Städten v.a. in Süddeutschland stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Innerstädtische Verdichtung heißt das Zauberwort, der allerdings die starke Erwärmung der Innenstädte Grenzen setzt. Und das Wichtigste übersehen wir gerne: Uns fehlen schlicht die Handwerker, die all diese Wohnungen bauen sollen.

Ein Mangel an Wohnungen führt zu steigenden Mietpreisen, die sich auch durch staatliche Reglementierung nicht bremsen lassen. Dazu kommen historisch günstige Zinsen. Bei energetisch hochwertigen Neubauwohnungen können KfW-Konditionen schon jetzt zu Negativzinsen führen. Mieterträge fließen also weitgehend in die Tilgung und damit in den Vermögensaufbau des Investors.

Zwar steigen auch die Bau- und Immobilienpreise, das Mietniveau wird aber dauerhaft interessant bleiben.

**Aus Investorensicht bedeutet dies: All dies bietet ideale Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen.**

Und doch sollten Sie immer genau hinschauen. Entscheidend sind mindestens zwei Überlegungen: die Lage und – vor allem auch energetisch – der Bauzustand.

**IHR ANSPRECHPARTNER:**



**HANSJÖRG REICHERT,  
RECHTSANWALT,  
STEUERBERATER**

# Bundes- finanzhof (BFH) zur Erbschaft- steuer:

## Nachversteuerung des Familien- heims bei Eigentumsaufgabe unter lebenslangen Nießbrauch

### AUSGANGSLAGE.

Nach dem Tod ihres Ehemannes hatte Klara das gemeinsam bewohnte Einfamilienhaus geerbt und war darin wohnen geblieben. Anderthalb Jahre nach dem Erbfall schenkte Klara das Haus ihrer Tochter. Klara behielt sich einen lebenslangen Nießbrauch vor und zog nicht aus. Darauf hin gewährte das Finanzamt die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) rückwirkend nicht mehr mit der Begründung, dass Klara das Familienheim verschenkt hat. Gegen diese Entscheidung der Finanzbehörde richtet sich Klara mit ihrer Klage- allerdings ohne Erfolg.

### DIE STEUERBEGÜNSTIGUNG ENTFÄLLT UND ZWAR RÜCKWIRKEND.

Steuerfrei ist unter den in § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG näher bezeichneten Voraussetzungen der Erwerb von Todes wegen des Eigentums an einem sog. Familienheim durch den überlebenden Ehegatten.

Die Erbschaftsteuerbefreiung für den Erwerb eines Familienheims durch den überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner entfällt allerdings rückwirkend, wenn der Erwerber das Eigentum an dem Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb auf einen Dritten überträgt, beispielsweise auf sein Kind und zwar selbst dann, wenn er die Selbstnutzung zu Wohnzwecken aufgrund eines lebenslangen Nießbrauchs fortsetzt.

### FAZIT.

Nach Auffassung des BFH muss sowohl die Nutzung als auch die Eigentümerstellung des überlebenden Ehegatten während des Zehnjahreszeitraums bestehen bleiben.

### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:



JASMIN HADJANI  
RECHTSANTWÄLTIN,  
IMMOBILIENBEWERTERIN (DIA)



## Befreiung von Erbschaftsteuer für Familienheim nur bei Selbstnutzung innerhalb von sechs Monaten

### AUSGANGSLAGE.

Die Brüder Hans und Peter beerbten zusammen ihren am 05.01.2014 verstorbenen Vater. Zum Nachlass gehörte ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern, das der Vater bis zu seinem Tod allein bewohnt hatte. Die Brüder schlossen am 20.02.2015 einen Vermächtniserfüllungsvertrag, nach dem Hans das Alleineigentum an dem Haus erhalten sollte. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte am 02.09.2015. Renovierungsangebote holte Hans ab April 2016 ein. Die Bauarbeiten begannen im Juni 2016.

Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer fest, ohne die Steuerbefreiung für Familienheime nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) zu berücksichtigen. Gegen diese Entscheidung der Finanzbehörde wendet sich Hans – ohne Erfolg.

### UNVERZÜGLICHE SELBSTNUTZUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN ERFORDERLICH.

Die Steuerfreiheit nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG setzt voraus, dass der Erblasser in einem im Inland belegenen Grundstück bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder dass er aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war. Die Wohnung muss beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken als Familienheim bestimmt sein, wobei die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigen darf.

### DER ERWERB VON TODES WEGEN IST STEUERPFLICHTIG.

Der Sohn Hans hat das Haus nach der Eintragung im Grundbuch nicht unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken bestimmt.

Erst im April 2016, mehr als zwei Jahre nach dem Todesfall und mehr als sechs Monate nach der Eintragung im Grundbuch, hat Hans Angebote von Handwerkern eingeholt und damit überhaupt erst mit der Renovierung begonnen, ohne dass glaubhaft gemacht ist, dass Hans diese Verzögerung nicht zu vertreten hat. Der Bundesfinanzhof (BFH) weist darauf hin, dass Hans noch nicht einmal bis zum Tag der mündlichen Verhandlung vor dem Finanzgericht – mithin zwei Jahre und acht Monate nach dem Erbfall – in das geerbte Haus eingezogen war.

### FAZIT.

Kinder können eine von ihren Eltern bewohnte Immobilie steuerfrei erben, wenn sie die Selbstnutzung als Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall aufnehmen. Ein erst späterer Einzug führt nach Auffassung des BFH nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zum steuerfreien Erwerb als Familienheim.

# INVESTMENTSTRATEGIE

## Die vermögensverwaltende Immobilien-GmbH

**Für Steuerpflichtige mit umfangreichem Grundbesitz kann die Gründung einer vermögensverwaltenden GmbH zum Zwecke der Steueroptimierung angezeigt sein. Mieteinnahmen sind mit dem persönlichen Einkommenssteuersatz zu versteuern und damit im ungünstigsten Fall mit dem Höchststeuersatz von 45 %. Hinzukommt noch der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer.**

### ERTRAGSSTEUER.

Durch die Gründung einer vermögensverwaltenden Gesellschaft in Form einer GmbH kann der auf die Mieteinnahmen fallende Steuersatz auf rund 16 % gesenkt werden, denn Kapitalgesellschaften haben einen niedrigeren Ertragssteuersatz. Mieteinnahmen werden nur mit der Körperschaftssteuer von 15 % belastet, so dass dies mit dem hierauf anfallenden Solidaritätszuschlag von 5,5 % zu einem Steuersatz von 15,83 % auf die Mieteinnahmen führt.

### GEWERBESTEUER.

Da die Verwaltung privaten Vermögens nicht als steuerpflichtige, gewerbliche Tätigkeit aufgefasst wird, entfällt die Gewerbesteuer für den auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfallenden Gewerbeertrag.

### GEWINNAUSSCHÜTTUNGEN.

Sobald der Gesellschafter eine Gewinnausschüttung für private Zwecke erhält, unterliegt diese der Kapitalertragssteuer (25 %). Daher sollten nach Möglichkeit Überschüsse reinvestiert und zur Schuldentilgung und Vermögensanlage genutzt werden. Nur die ausgeschütteten, privat genutzten Mittel werden bei dieser Gestaltung hoch besteuert.

### BESTANDSIMMOBILIEN.

Vorsicht ist geboten bei der Überführung von Bestandsimmobilien in eine neu zu gründende Immobilien-GmbH wegen der damit verbundenen Grunderwerbsteuer.

### EINBRINGUNG IN EINE GMBH – VORWEGGENOMMENE ERBfolge.

Die Einbringung von Immobilien in eine vermögensverwaltende GmbH kann u.U. von Vorteil sein im Falle der Vermögensübertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge. Denn für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen kann unter bestimmten Voraussetzungen der Freibetrag nach § 13a ErbStG und die Tarifbegrenzung des § 19a ErbStG genutzt werden. Aber Vorsicht: Werden Grundstücke eingebracht, so führt dies regelmäßig zu einer Grunderwerbsteuer. Zudem kann die Einlage von Grundstücken zu steuerpflichtigen Gewinnen führen, soweit die Immobilien innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Einbringung angeschafft wurden.

### HOLDING-STRUKTUR.

Die Struktur einer Holdinggesellschaft mit dem satzungsmäßigen Zweck „Erwerben, Halten und Verwalten von Beteiligungen“ kann steuerlich von Vorteil. Eine Holdinggesellschaft besitzt eine Beteiligung an mindestens einer von ihr rechtlich unabhängig existierenden operativ tätigen Immobilien-GmbH (Tochtergesellschaft). Der Steuervorteil liegt darin, dass Gewinnausschüttungen bei Kapitalgesellschaften untereinander, beispielsweise aus einem Immobilienverkauf der operativ tätigen GmbH an die Holding zu 95% steuerfrei sind. Durch die Steuerbefreiung für die Holdinggesellschaft bleibt dieser damit aus dem Immobilienverkauf wesentlich mehr Kapital, das wiederum reinvestiert werden kann.

### FAZIT.

Trotz des damit verbundenen Gründungsaufwands und unter Berücksichtigung der laufenden Kosten kann sich in vielen Fällen die Gründung einer vermögensverwaltenden Immobilien-GmbH wirtschaftlich lohnen.

### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:



**JASMIN HADJANI**  
RECHTSANWÄLTIN,  
IMMOBILIENBEWERTERIN (DIA)





# STEUERLICHE ANREIZE für Immobilieninvestitionen

**In Deutschland fehlen Wohnungen. Und große Teile des deutschen Wohnungsbestandes müssen rasch energetisch saniert werden. Nirgends sonst sind wir bei der Dekarbonisierung so weit im Hintertreffen wie hier. 40 % des deutschen Energiebedarfs entfallen auf den Gebäudebereich und nur ein Viertel der Gebäude erfüllen akzeptable Standards.**

Traditionell benutzt deutsche Politik zur Durchsetzung ihrer Ziele im Wohnungsbau das Mittel steuerlicher Förderung. Die sog. "Wohnraumoffensive" der großen Koalition hat hier – mit reichlich Verspätung – allerdings nur 2 Mäuslein geboren. Die Angst auch der Bundesländer vor Steuerausfällen war größer als der Ehrgeiz, schnell Wohnraum zu schaffen und in Zeiten des Klimawandels die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes durch Steueranreize zu beschleunigen.

## DER NEUE § 7 B ESTG

Der alte § 7 b wurde für einen kurzen Zeitraum wiederbelebt. Erhöhte Abschreibungen werden gewährt für den Bau oder Kauf neuer Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- Bauantrag bis 31.12.2021,
- Anschaffungskosten (ohne Grund und Boden) höchstens 3.000 €/qm,
- Die Wohnung muss mindestens 10 Jahre vermietet und darf solange nicht veräußert werden.

Die Sonder-AfA (neben der Normal-AfA von 2 %) beträgt dann jeweils 5 % in den ersten 4 Jahren, aber maximal aus Baukosten von 2.000 €/qm.

In Baden Württemberg wird die Förderung schon deshalb weitgehend ins Leere gehen, weil die Kaufpreise für Wohnungen angesichts einer Vielzahl von Reglementierungen i.d.R. die Grenze von 3.000 €/qm überschreiten werden (Energetische Standards, Notwendigkeit der Lüftung, Moderne Heiztechnik, Barrierefreiheit, Gründach, PV-pflicht, Fahrradstellplätze usw.). Wir freuen uns auf entsprechende Finanzgerichtsprozesse zu dieser Obergrenze.

## DER NEUE § 35 C ESTG FÜR ENERGETISCHE SANIERUNGEN IM ALTBAU

Die Regelung gilt nur für selbstgenutzten Wohnraum. Warum nur dort? – Eine nahe liegende Frage angesichts der Tatsache, dass in Deutschland jährlich nur 1-2 % des Wohnungsbestandes energetisch saniert wird. Und warum eine derart komplizierte Regelung?

Aber wenigstens beim Eigenheim dürfen wir 2 Jahre lang 7 %, im dritten Jahr 6 % der Maßnahme an der Einkommensteuer direkt kürzen, höchstens jedoch 14.000 bzw. im dritten Jahr 12.000 €. Und die Förderung kann sogar mehrfach in Anspruch genommen werden, insgesamt aber nur bis zu einer Höhe von 40.000 €. Übersetzt bedeutet das: Sie können Ihr Einfamilienhaus für 200.000 € energetisch sanieren und erhalten hierfür einen direkten Zuschuss durch Steuerersparnis von 40.000 € (20 %).

Ein KfW-Darlehen obendrauf geht dann aber nicht – hier muss abgewogen werden (Restschulderlass gegen Steuerersparnis). Ein zinsgünstiges Darlehen Ihrer Bank bekommen Sie derzeit auch

langfristig. Was gehen sollte: Steuerliche Förderung der Wärmedämmung und gleichzeitiger Zuschuss zum Ersatz der Ölheizung (bis zu 45 % von der BAFA).

## WICHTIG

Die energetische Sanierung Ihres Gebäudes rechnet sich wirtschaftlich schon durch die Energiekostensparnis. Die steuerliche Förderung ist nur ein Baustein aus einem ganzen Strauß von Fördermaßnahmen.

**Wir beraten Sie hierzu gerne!**

## IHR ANSPRECHPARTNER:



**HANSJÖRG REICHERT,  
RECHTSANWALT,  
STEUERBERATER**

## schenken oder vererben?

# IMMOBILIE

Es ist völlig gleichgültig, ob aufgrund gesetzlicher Erbfolge, durch Testament oder als Schenkung:  
Wer etwas erbt oder geschenkt bekommt, muss dafür Steuern zahlen. Die Steuerlast hängt von der Höhe des übertragenen Vermögens ab, von der Verwandtschaftsbeziehung und der Steuerklasse.

Steuerklassen und Freibeträge bei Erbschaft und Schenkung stellen sich nach dem Gesetz wie folgt dar:

STEUERKLASSEN UND FREIBETRÄGE BEI ERBSCHAFT UND SCHENKUNG			
Verwandtschaftsgrad	Steuerklasse	Freibetrag	
Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	1	500.000 €	
Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder	1	400.000 €	
Enkel (wenn deren Eltern verstorben sind), Urenkel	1	400.000 €	
Eltern, Großeltern, Urgroßeltern im Erbfall	1	200.000 €	
Eltern, Großeltern, Urgroßeltern im Schenkungsfall	11	100.000 €	
Geschwister, Neffen, Nichten, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten, Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	11	20.000 €	
Alle übrigen (auch nicht eheliche Lebensgefährten)	111	20.000 €	
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	Prozentsatz in Steuerklassen		
Bis einschließlich	1	11	111
75.000 €	7	15	30
300.000 €	11	20	30
600.000 €	15	25	30
6 Mio. €	19	30	30
13 Mio. €	23	35	50
26 Mio. €	27	40	50
Über 26 Mio. €	30	43	50



### TESTAMENT – VERWANDTENERBfolge.

Haben Sie als Erblasser eine genaue Vorstellung von der Aufteilung ihres Vermögens, ist dies rechtzeitig in einem Testament zu regeln. Denn ist im Todesfall kein Testament vorhanden, gilt die gesetzliche Erbfolge und diese bestimmt, dass neben dem Ehegatten nur Verwandte Erben werden können, damit also beispielsweise nicht ihr unehelicher Lebenspartner, selbst wenn Sie mit diesem seit zehn Jahren oder länger liiert sind.

### STEUERFREIBETRÄGE ALLE ZEHN JAHRE AUSSCHÖPFEN.

Die Steuerlast lässt sich durch eine lebzeitige Schenkung reduzieren und vielleicht sogar ganz vermeiden. Denn je nach Verwandtschaftsbeziehung gelten unterschiedliche Steuerfreibeträge und diese können alle zehn Jahre ausgeschöpft werden. Um die Steuerfreibeträge mehrfach auszuschöpfen, kann bei hohen, die Steuerfreibeträge überschreitenden Vermögenswerten, eine frühe lebzeitige Vermögensübertragung empfehlenswert sein.

### NISSBRAUCH SICHERN.

#### **Vergessen Sie aber bei all Ihrem Eifer, die Steuerlast für ihre Nachkommen zu senken, nicht ihre eigene Vermögensvorsorge:**

Damit Sie im Alter in der verschenkten Immobilie weiterhin wohnen bleiben und die Immobilie nutzen können und im Fall einer vermieteten Immobilie weiterhin die ihren Lebensunterhalt sichernden Mieteinnahmen erhalten, sollten Sie sich gleichzeitig mit der Schenkung ihres Eigenheims das Wohnrecht in der verschenkten Immobilie sichern oder ein Nießbrauchrecht einräumen lassen.

### EIN KIND AUS DEM NACHLASS AUSSCHLIESSEN.

Eine lebzeitige Schenkung kann nicht nur ein wichtiges Gestaltungsmittel sein, um durch frühzeitige Planung erhebliche Vermögenswerte zu übertragen und damit Streitigkeiten unter den potentiellen Erben vorzubeugen, sondern auch um ein Kind aus dem Nachlass auszuschließen und dessen Anspruch zu reduzieren. Denn mit Ablauf von zehn Jahren seit der Schenkung besteht kein sog. Pflichtteilsergänzungsanspruch des Kindes mehr aus dem Wert der an einen Dritten verschenkten Immobilie.

Es ist in jedem Falle sinnvoll, sich frühzeitig mit der Nachfolgeregelung auseinanderzusetzen und zwar nicht nur für denjenigen, der ein großes Vermögen zu übertragen hat oder dann, wenn keine engen Verwandten vorhanden sind. Denn eines sollte vermieden werden: Dass das Finanzamt in erheblichem Umfang "miterbt".

### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:



**JASMIN HADJANI**  
RECHTSANWÄLTIN,  
IMMOBILIENBEWERTERIN (DIA)



# Vermieter und Hausverwalter haben gegenüber Mietern datenschutzrechtliche Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO

**Die sowohl im Rahmen eines Mietverhältnisses als auch bei dessen Anbahnung erhobenen personenbezogenen Daten der Mieter fallen unter den Anwendungsbereich der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Vermieter und Hausverwalter sollten deshalb die relevanten Vorschriften und Pflichten kennen und berücksichtigen.**

Nicht nur Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwalter und Makler sind Adressaten der DSGVO, auch private Vermieter müssen seit dem 25. Mai 2018 beim Umgang mit den personenbezogenen Daten ihrer Mieter den europäischen Datenschutz berücksichtigen.

## **WORAUF MÜSSEN VERMIETER ACHTEN?**

Neben den Grundsätzen der Datenminimierung, wonach keine nicht (zwingend) erforderlichen Daten der Mieter gesammelt werden dürfen (!), dem Grundsatz der Integrität und Vertraulichkeit, wonach eine angemessene Sicherheit der Mieterdaten zu gewährleisten ist und dem Grundsatz der Rechenschaftspflicht, nachdem die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften nachweisbar sein muss, haben Vermieter insbesondere den Grundsatz der Transparenz zu berücksichtigen, wonach Interessenten und Mieter bereits bei der Erhebung Ihrer Daten umfänglich über den Umgang mit diesen und die ihnen zustehenden Rechten zu informieren sind.

## **INFORMATIONSPFLICHT AUS ARTIKEL 13 UND 14 DSGVO**

Vermieter haben hierbei gegenüber ihren Mietern die Pflicht, diese Informationen in präziser, transparenter und verständlicher Form sowie in einer klaren und einfachen Sprache über die in Artikel 13 und 14 DSGVO angeführten Themen unaufgefordert (!) zu informieren.



### KEINE LUST DAS SELBER ZUMACHEN?

Gerne übernehmen unsere im Datenschutzrecht spezialisierten Mitarbeiter für Sie die Erfüllung der gesetzlichen Informationspflichten gegenüber den Mietern, führen die erforderlichen Nachweise und stellen Ihnen alle Vorlagen und Dokumente zur Verfügung, die Sie zur unproblematischen Erfüllung der Vorschriften benötigen.

**Sprechen Sie uns an!**

Neben den meist ohnehin bereits bekannten Kontaktdaten des Vermieters gehören hierzu auch Angaben darüber, wann welche Daten des Mieters wieder gelöscht werden, ob Daten aus anderen Quellen als direkt beim Mieter erhoben werden, auf Basis welcher Rechtsgrundlage der Vermieter mit diesen Daten umgeht und an wen er die Daten des Mieters gegebenenfalls weitergeben wird (z.B. Stromversorger, Hausverwaltung o.ä.).

### BEI VERSÄUMNISSEN DROHEN GELDBUSSEN

Vor dem Hintergrund der nicht immer ganz spannungsfreien Verhältnisse zwischen Vermietern und Mietern darf davon ausgegangen werden, dass die aus Artikel 83 Abs. 5 lit. b DSGVO drohenden Geldbußen zukünftig keinesfalls reine Phantasie bleiben werden – die Abmahnpraxis der Aufsichtsbehörden spricht hier bereits heute eine klare Sprache.

### EINMAL INFORMIERT UND DANN FÜR IMMER ERLEDIGT?

Im Rahmen der Informationspflicht der Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwalter möchten wir vorausschauend auch auf die Volkszählung „Zensus 2021“ aufmerksam machen. Vermieter werden dann der rechtlichen Verpflichtung unterliegen, Daten über ihre Mieter den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder weiterzuleiten. Diese Form der Datenverarbeitung ist eine Zweckänderung, worüber die Mieter gesondert zu informieren sind.

### IHR ANSPRECHPARTNER:



**MATTHIAS HERKERT**  
LEITER CONSULTING

Berliner Datenschutzbeauftragte verhängt

# Bußgeld gegen Immobiliengesellschaft

Die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit hat gegen die Immobiliengesellschaft Deutsche Wohnen SE wegen mehreren Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) einen Bußgeldbescheid in Höhe von ca. 14,5 Millionen Euro erlassen.

«Datenfriedhöfe, wie wir sie bei der Deutsche Wohnen SE vorgefunden haben, begegnen uns in der Aufsichtspraxis leider häufig... »

Bereits im September 2019 hatte die Berliner Datenschutzbehörde das bislang in Deutschland höchste Bußgeld in Höhe von 195.407 Euro gegen den Lieferdienst Delivery Hero verhängt. Schon damals kündigte die Aufsichtsbehörde an, dass in absehbarer Zeit weitere Geldbußen in Millionenhöhe folgen werden. Dass es sich hierbei um eine zweistellige Millionensumme handeln würde, hätte so schnell wohl niemand gedacht.

Was war geschehen?

Die Deutsche Wohnen SE hat sich gleich mehrere Verstöße gegen die Datenschutzgrundverordnung zu Schulden kommen lassen. So wurde bereits bei Vor-Ort-Kontrollen im Juni 2017 und im März 2019 durch die Aufsichtsbehörde festgestellt, dass das Unternehmen bei der Speicherung der personenbezogenen Daten der Mieterinnen und Mieter ein Speichersystem nutzt, welches nicht in der Lage ist, nicht mehr erforderliche Daten zu entfernen. Das Unternehmen verarbeitete die personenbezogenen Daten zudem, ohne zu prüfen, ob die Speicherung überhaupt erforderlich oder zulässig war. So ergab die Prüfung in einzelnen Fällen, dass private Daten von ehemaligen Mieterinnen und Mietern eingesehen werden konnten, obwohl der Zweck der ursprünglichen Erhebung weggefallen war. Hierbei handelte es sich um Daten zu den persönlichen und finanziellen Verhältnissen der Mieterinnen und Mieter, wie z.B. Gehaltsbescheinigungen, Selbstauskunftsformulare, Auszüge aus Arbeits- und Ausbildungsverträgen, Steuer-, Sozial- und Krankenversicherungsdaten sowie Kontoauszüge.

-> das war ein Auszug aus einem Beitrag unseres Blogs.  
Sie möchten mehr erfahren?

weiter geht's auf unserem Blog  
<https://datenschutz-am-bodensee.com>

IHR ANSPRECHPARTNER:



MARKUS SPÖHR,  
WIRTSCHAFTSJURIST

**TIPP!**

Sie möchten den Querdenker weiterempfehlen?

Jetzt online nachlesen:  
[www.reichert-reichert.de](http://www.reichert-reichert.de)

IMPRESSUM

**Herausgeber**  
reichert & reichert

steuerberater & rechtsanwaltskanzlei  
Zeppelinstraße 7 - 78224 Singen  
+49 (0) 7731.9587-0  
Reichenaustraße 19a - 78467 Konstanz  
+49 (0) 7531.81987-0  
kanzlei@reichert-reichert.de

erschienen im September 2020

**Redaktion**

Dr. Hansjörg Reichert, Matthias Herkert,  
Jasmin Hadjiani, Markus Spöhr

**Layout & Fotografie**

FRANK.COMMUNICATION.  
[www.frank-com.de](http://www.frank-com.de)