

Funk-BBT *News*

Versicherungswirtschaft, Immobilienwirtschaft und Branchen-News

Grüne Oase für die Stadt: Neubauprojekt in Potsdam



Liebe Leserinnen und liebe Leser ...



Kay Schulte,
Geschäftsführer der
Funk-BBT GmbH

Bevor ich auf die spannenden Themen der neuen Ausgabe unserer Funk-BBT News eingehe, möchte ich mich Ihnen kurz vorstellen: Mein Name ist Kay Schulte, und ich habe am 1. April 2018 als Geschäftsführer der Funk-BBT die Nachfolge von Hartmut Heidenreich angetreten.

Seit Beginn meiner Tätigkeit hier begleiten mich die Schlagworte Mietpreisbremse, Mietendeckel und Grundsteuerreform. Ab Seite 16 geben wir Ihnen eine kurze Zusammenfassung zur aktuellen Lage dieser Themen, die auch die Immobilienwirtschaft schon seit einigen Monaten beschäftigen.

Statt in eine sich wandelnde Zukunft lenkt ein Neubauprojekt in Potsdam den Blick in die Vergangenheit: Nach dem Vorbild traditioneller Villen entstehen hier 136 Wohnungen. Lesen Sie auf Seite 4 mehr über das Projekt, das von der BBT gesteuert wird und das Stadtbild nicht nur schöner, sondern mit zahlreichen Gartenflächen auch grüner macht.

Apropos grün: Elektroautos sind für einen nachhaltigen Lebensstil derzeit das Fortbewegungsmittel der Wahl. In diesem Kontext wird oft die mangelnde Anzahl der Ladestationen diskutiert. Auch unsere Versicherungsexperten rücken in ihrem Artikel auf Seite 9 das Thema Ladestationen in den Fokus – dabei geht es allerdings nicht um deren Anzahl, sondern um ihren Versicherungsschutz.

Fahren Ihre Firmenwagen vielleicht schon mit Strom? Ob Elektroauto oder Benziner, wenn Ihre Mitarbeiter den Wagen auch privat nutzen, müssen Sie etwaige Unfallkosten als geldwerten Vorteil versteuern. Mehr dazu ab Seite 10.

Wohin auch immer Sie in den nächsten Wochen unterwegs sind – ich wünsche Ihnen eine schöne Vorweihnachtszeit!

Ihr

Kay Schulte

Inhalt



10 Diese Steuerregeln gelten bei privaten Unfällen mit dem Dienstwagen



06 Schäden an Mietsachen: Das müssen Sie bei der Versicherung beachten

16 Ein neues Gesetz macht den Neubau von Mietwohnungen finanziell attraktiver

Branchen-News

Grüne Oase für Potsdam:
BBT steuert Neubauprojekt 04

Versicherungswirtschaft

Die richtige Versicherung für
Gebäudebestandteile und Hausrat 06

E-Ladestationen an
Immobilien versichern 09

So wird der private Unfall mit dem
Firmenwagen nicht zur Steuerfalle 10

Immobilienwirtschaft

Cyber – das noch immer
unterschätzte Risiko 12

Sonderabschreibung für den
Neubau von Mietwohnungen 14

Mietendeckel und Co.:
Berliner Mietlandschaft im Wandel 16

Impressum 19

NEUBAUPROJEKT IN POTSDAM

Die grüne Oase im Bornstedter Feld

Die Potsdamer Architektur ist nicht nur durch die bekannten Schlösser geprägt, sondern auch durch ihre Villen-Tradition. Ein Neubauprojekt im Nordwesten der Stadt, gesteuert von der BBT, stellt diese besondere Ästhetik in den Fokus.



Die Villenlandschaft im Bornstedter Feld bietet viel Raum für nachbarschaftliches Miteinander.



Potsdam ist eine historische Residenzstadt, die schon immer sehenswerte und repräsentative Gebäude hatte. Neben Schlössern und Palästen residierten die bedeutenden Persönlichkeiten der Stadt dabei auch in Villen, meist umgeben von zahlreichen Gärten und Grasflächen. Nun erhält die brandenburgische Hauptstadt eine weitere dieser grünen Oasen – ein Neubauprojekt, bei dem die BBT das Projektmanagement und die Geschäftsbesorgung übernimmt.

Im Bornstedter Feld, in der Umgebung der Georg-Herrmann-Allee, entstehen ab 2020 acht Villen mit Klinker- und Putzfassade, die nach ihrer Fertigstellung rund 10.000 Quadratmeter Wohnraum in erdigen Ziegeltönen bieten. Die Villen werden das ästhetische Ensemble von Potsdams Straßen und Häusern bereichern, zudem beleben die Bewohner der 136 Wohnungen die Stadt.

Hommage an die Potsdamer Villen-Tradition

Mit den Putz- und Klinkerfassaden sowie der offenen Bauweise gliedern sich die Neubauten perfekt in die architektonische Tradition der Potsdamer Vorstadt ein. Drei Etagen und Staffelgeschosse mit Balkonen und Loggien bürgen für ein gutes Ambiente und ein authentisches Stadtbild. Durchgehende Backsteinsockel bieten eine ansprechende Basis der Gebäude, während in der Höhe eingefärbte hellere Putzflächen oder ebenfalls Backstein für optische Abwechslung sorgen. Variierende Fensterfarben und unterschiedliche Symmetrien von Straßen- und Gartenfronten sind das ästhetische Tüpfelchen auf dem i.

Die Entwürfe im Entwicklungsgebiet „Bornstedter Feld“ schuf Prof. Albers aus Berlin. An der Umsetzung wird zudem Prof. Dr. Kahlfeldt, ebenfalls

aus Berlin, beteiligt sein. Beide hielten sich zwar an die Vorgaben des Bebauungsplans, setzten sich jedoch für die Ästhetik der Potsdamer Villen-Tradition ein.

Grüne Innenhöfe und einheitliche, offene Gärten zur Straße geben den jungen und älteren Bewohnern der im Schnitt 85 Quadratmeter großen Wohnungen – je nach Alter und Interesse – Platz zum Spielen, Treffen und zur Erholung. Das passt zu einer Stadt, die UNESCO-Weltkulturerbe ist, deren Gebiet zu rund 75% aus Grün-, Landwirtschafts- und Wasserfläche besteht und nur zu 25% bebaut ist. Das Projekt soll 2022 fertiggestellt werden, ähnlich stilvolle Häuser auf weiteren Grundstücken sind bereits in Planung.

Ihr Ansprechpartner
Christian Patzwahl
christian.patzwahl@bbt-gmbh.net



Trotz Gebäude-Versicherung des Eigentümers: Eine Hausrat-Versicherung für das eigene Hab und Gut ist immer lohnenswert.

FOKUS KÜCHEN UND BODENBELÄGE

Gebäudebestandteil oder Hausrat – was ist was?

Welche Versicherung bei Schäden an Mietsachen greift, hängt theoretisch von den Eigentumsverhältnissen ab. In der Praxis steckt der Teufel allerdings oft im Detail.

Wenn Versicherer den aufgequollenen Parkettboden nach einem Wasserschaden entschädigen, aber für das in Mitleidenschaft gezogene Laminat des Nachbarn nicht aufkommen wollen, wirkt das seltsam. Nach Willkür klingt es auch, wenn

die abgebrannte Küche des einen als Gebäude- und des anderen als Hausratschaden gilt. Oliver Jakobith, Experte für Immobilien-Versicherungen bei der Funk-BBT, wirft Licht auf das oft verwirrende Versicherungsdickicht bei der Trennung von Gebäude- und Hausratschäden.

Wem gehört die Sache?

In der klassischen Gebäude-Versicherung eines Wohnungsunternehmens ist es wichtig, dass es Klarheit hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse gibt. Ob eine Sache sinngemäß der Gebäude- oder der

Hausrat-Versicherung zuzurechnen ist, entscheidet sich bereits mit der Frage, wem diese gehört. Hat der Vermieter eine Küche in die Wohnung eingebaut, sodass diese zur Mietsache dazugehört, sollte diese über die Gebäude-Versicherung geschützt werden. Kauft der Mieter jedoch selbst eine Küche, ergibt es Sinn, wenn er diese in seine Hausrat-Versicherung aufnimmt. Für Verwirrung sorgen jedoch die Ausnahmen von dieser Regel. Wie so oft in der Versicherung heißt es dann: „Es kommt darauf an.“

„*Der Interpretationsspielraum ist bei Küchen und Bodenbelägen sehr groß.*“
Oliver Jakobith

So gelten **Einbauküchen** als Gebäudebestandteile, weil sie zumindest

per Definition maßgefertigt mit dem Gebäude verbunden sind und eine Trennung vom Gebäude nicht ohne erheblichen Wertverlust möglich ist. **Anbauküchen** sind einfachere Varianten mit vorgefertigten, zusammenfügbaren Einzelkomponenten. Diese können leichter ab- und andersorts wieder aufgebaut werden. Das Spannungsfeld und der Interpretationsspielraum zwischen Ein- und Anbauküche sind jedoch recht groß, was keineswegs zur Vereinfachung der Versicherungssituation beiträgt. Auch beim **Bodenbelag** zeigt sich ein entsprechend breites Spektrum: von maßgefertigten mit dem Gebäude verbundenen Bodenbelägen, wie Parkettböden,

über schwimmend verlegte Laminatböden bis hin zu lose verlegten Teppichen.

Der Gebäude-Versicherer sollte kein Problem damit haben, die Küche – ob Ein- oder Anbauküche sei dahingestellt – zu entschädigen, wenn sie dem Wohnungsunternehmen als Versicherungsnehmer zugeordnet werden kann. Wie sonst sollte dieses seine Küchen sinnvoll versichern? Ähnlich verhält es sich mit Bodenbelägen. Für den Versicherer ist das in diesem Geschäftsfeld gelebte Praxis. Im Zweifelsfall muss im Versicherungsrahmenvertrag explizit formuliert werden, dass alle Arten von Küchen und Bodenbelägen mit-versichert sind.

Gleichzeitig sollte dem Mieter einer Wohnung daran gelegen sein, dass

die von ihm selbst eingebrachten Sachen über seine Hausrat-Versicherung abgedeckt sind. Dies muss er bei der Bemessung seiner Versicherungssumme berücksichtigen. Für den Mieter hat das den Vorteil, dass er Herr seines Versicherungsschutzes ist und Schäden durch Vandalismus nach einem Einbruch gedeckt sind. Die Gebäude-Versicherung deckt Vandalismusschäden nur, wenn dies zusätzlich vereinbart ist.

Doppelt hält besser?

Der Eigentümer hat, sofern er die Wohnung nicht selbst bewohnt, im Allgemeinen kein Interesse daran, Küche und Bodenbelag seines Mieters zu versichern. Dennoch sind, wie gerade beschrieben, die maßgefertigte und mit dem Gebäude verbundene Einbauküche oder der Parkettboden per Definition ein Gebäudebestandteil. Sind sie deshalb automatisch über die Gebäude-Versicherung gedeckt und entsteht so eine Doppelversicherung zur Hausrat-Versicherung? Möglicherweise ja, aber letztendlich entscheidet der Versicherungsnehmer, also der Eigentümer, darüber, was über seinen Gebäude-Versicherungsvertrag entschädigt wird. Er muss einen vermeintlichen Hausratschaden also nicht darüber abwickeln lassen. Besitzt ein Mieter keine Hausrat-Versicherung, hat der Vermieter aber

möglicherweise ein gesteigertes soziales Interesse daran, dass sein Mieter eine Entschädigungsleistung aus der Gebäude-Versicherung erhält.

Sonderfälle gezielt absichern

Im Rahmen der Gebäude- und Hausrat-Versicherung gibt es noch einige Besonderheiten:

So besagt ein ungeschriebenes Gesetz, dass der Versicherer nur den „ersten begehbaren Beleg“ als Gebäudebestandteil akzeptiert. Es kann also sein, dass dem Versicherungsnehmer für den alten Linoleumboden eine Neuwertentschädigung angeboten, ihm diese aber für das darauf verlegte Laminat verweigert wird. Selbst wenn der erste Bodenbelag sich dort nur noch befand, weil eine Entfernung unwirtschaftlich war und er als passable Trittschalldämmung diente, kann dieser Fall eintreten. Hier ist eine sensible Abstimmung mit dem Versicherer nötig.

In einer Wohnungseigentümergeinschaft ist es zudem nicht ungewöhnlich, dass Nutzer und Eigentümer der Wohnung dieselbe Person

sind. Tatsächlich vermengt sich hier die Interessenlage, sodass eine Abgrenzung zwischen Gebäudebestandteilen und Hausrat im Hinblick auf die richtige Versicherungs-zuordnung schwierig wird. Wichtig ist, dass der Wohnungseigentümer bei seiner Hausrat-Versicherung klar definiert, was versichert sein soll und – fast noch wichtiger – was nicht.

So kommt es im Glauben an den vermeintlichen Schutz über die Gebäude-Versicherung nicht zu einer Unterversicherung in der Hausrat-Deckung. Denn der Versicherungswert der teuren Anbauküche

zählt im Ernstfall auch zur Hausrat-Versicherung und muss dort berücksichtigt werden. Sind seine verwalteten Objekte über einen branchenüblichen Sammelvertrag bei einem verlässlichen Vertragspartner versichert, ist es für den Wohnungseigentümer dagegen generell unproblematisch, die An- oder Einbauküche über die Gebäude-Versicherung entschädigen zu lassen.

Bei Küchen ordnen Versicherer diese meist entweder einer Gebäude- oder Hausrat-Versicherung zu, um eine Entschädigung über nur einen Vertrag zu ermöglichen. Bei Wandbelägen sowie Farbaufträgen, aber auch einigen Bodenbelägen scheinen sie sich jedoch einig zu sein, dass diese beiden Deckungen zuzuordnen sind, da keine eindeutige Trennung möglich ist. Hier zahlt bei Schäden bis 1.500 Euro der Versicherer, bei dem der Schaden geltend gemacht wird, ab 1.500 Euro teilen sich die Versicherer die Entschädigung.

Ihr Ansprechpartner
Oliver Jakubith
o.jakubith@funk-gruppe.de

Funk-BBT. Die beste Empfehlung.

Ist Ihr Gebäude-Versicherungsschutz ausreichend bemessen und werden Ihre Schäden korrekt abgewickelt? Gern überprüfen wir Ihre Deckungen und unterstützen Sie zudem bei einer angemessenen Auslegung der Versicherungsbedingungen sowie bei den Entschädigungsverhandlungen.

Ist der Boden Teil des Gebäudes? Die Antwort auf diese Frage kann entscheidend für die Versicherung sein.



Die Nachfrage nach E-Autos und den entsprechenden Ladestationen steigt stetig.

LADESTATIONEN VERSICHERN

E-Power für Ihre Immobilie

Der Markt für Elektromobilität boomt. Funk unterstützt Unternehmen der Wohnungswirtschaft beim Aufbau – und der Versicherung – der nötigen Infrastruktur.

Bei der Diskussion über die Infrastruktur für Elektroautos geht es vor allem um die Frage, ob genug öffentliche Ladesäulen zur Verfügung stehen. Doch der ADAC weist auf ein noch größeres Problem hin: die fehlenden Lademöglichkeiten zu Hause. Immobilienunternehmen und Verwalter planen daher zunehmend, ihren Hausbewohnern die nötige Ladeinfrastruktur und viele weitere Dienstleistungen rund um die Elektromobilität anzubieten. In Zukunft werden Ladestationen keine Seltenheit mehr sein und könnten sich sogar zur Standardanforderung entwickeln.

Doch was passiert bei einem Schaden durch eine von Ihnen installierte

Ladestation? Funk bietet Ihnen die Möglichkeit, E-Ladestationen über Ihre Betriebs-Haftpflicht-Versicherung mitzuversichern. Der Versicherungsschutz umfasst den Besitz, den Betrieb sowie die Unterhaltung von Elektroladestationen auf dem eigenen Betriebsgelände. Zudem ist die Stromabgabe an Personen, die dem Bürobetrieb angehören, mitversichert. Die gleichen Konditionen gelten auch für Immobilienunternehmen und Hausverwaltungen, die ihren Mietern E-Ladestationen zur Verfügung stellen.

Gegen einen Prämienzuschlag kann auf Wunsch auch das Risiko der Stromabgabe an Dritte in den Vertrag eingeschlossen werden. Ebenso können Schäden, die durch den

Tankvorgang an den zu betankenden Fahrzeugen und deren Inhalt verursacht werden, kostenpflichtig aufgenommen werden. Nicht versicherbar bleiben Schäden, die am Fahrzeug oder dessen Inhalt während des konkreten Ladevorgangs des Akkus entstehen.

Sie erwägen, durch das Einrichten einer oder mehrerer E-Ladestationen den Weg zu mehr Elektromobilität zu beschreiten? Funk berät Sie gern umfassend und bietet Ihnen maßgeschneiderten Versicherungsschutz an.

Ihr Ansprechpartner
Nida Özel
n.oezel@funk-gruppe.de



Unfallkosten, die durch eine Privatfahrt des Mitarbeiters verursacht werden, sind als geldwerter Vorteil zu versteuern.



PRIVATFAHRTEN MIT DEM FIRMIENWAGEN

So wird die Delle nicht zur Steuerfalle

Viele Mitarbeiter nutzen ihren Firmenwagen auch privat. Kommt es dabei zu einem Unfall, übernimmt häufig der Arbeitgeber die Kosten. Bei der Versteuerung sind hier jedoch einige Besonderheiten zu beachten.

Feierabendverkehr, Ihr Mitarbeiter ist in seinem Firmenwagen auf dem Weg nach Hause. Es bildet sich ein Stau, eine kurze Unaufmerksamkeit, und schon ist er passiert – ein Unfall, der einen Schaden am Firmenfahrzeug zur Folge hat. Viele Betriebe glauben zu wissen, wie man hier verfährt: Sämtliche Unfallkosten werden über die Bruttopreisregelung, auch 1%-Regelung genannt, oder die Fahrtenbuchmethode als Gesamtkosten des dem Mitarbeiter überlassenen Firmenwagens erfasst. Ob diese Kosten auf einer Dienstfahrt oder einer Privatfahrt entstanden sind, scheint nicht von Bedeutung. Diese Herangehensweise ist jedoch ein Trugschluss: Die geltenden Lohnsteuer-Richtlinien schreiben vor, dass Unfallkosten, die durch eine Privatfahrt des Mitarbeiters verursacht werden, als geldwerter Vorteil zu versteuern sind.

Zur Veranschaulichung der korrekten Vorgehensweise hier ein Beispiel: Die Kosten des oben genannten Unfalls im Feierabendverkehr betragen insgesamt 5.000 Euro, ein Anteil von 3.000 Euro wird dabei vom Versicherer ersetzt. Die Übernahme der restlichen 2.000 Euro durch den Arbeitgeber interpretieren die Steuerbehörden als geldwerten Vorteil für den betroffenen Mitarbeiter. Diese Summe muss daher als zusätzlicher Sachbezug neben der 1%-Regelung beim Arbeitnehmer angesetzt und nach den für Einmalzahlungen geltenden Regeln dem Lohnsteuerabzug unterworfen werden. Schäden

aufgrund von Trunkenheit bei einer Privatfahrt werden generell komplett als geldwerter Vorteil versteuert. Dies tritt ein, wenn der Arbeitgeber auf einen Regress der Unfallkosten beim Arbeitnehmer verzichtet und Erstattungen vonseiten Dritter nicht zu erwarten sind – etwa, weil der Versicherer eine Regulierung aufgrund einer Obliegenheitsverletzung verweigert.

Private Unfälle
So geht die Rechnung auf

Gesamtunfallkosten
(Reparaturkosten/Mietwagen/
Selbstbehalt etc.)
– Ersatz von dritter Seite
(z.B. Versicherer)
= verbleibende Reparaturkosten
beim Arbeitgeber

Ausnahmen für dieses Vorgehen gelten bei Schäden durch höhere Gewalt, zum Beispiel durch Sturm oder Überschwemmungen, sowie bei Fremdverschulden. Hier gilt die gleiche Versteuerung wie für Unfälle während Dienstfahrten. Zudem gibt es eine Vereinfachungsregelung: Als geldwerter Vorteil müssen nur Unfallkosten versteuert werden,

welche nach Abzug einer Erstattung durch Dritte mehr als 1.000 Euro betragen. Sämtliche Schäden bis 1.000 Euro, also die verbleibenden Reparaturkosten beim Arbeitgeber, können weiterhin als Gesamtkosten des Firmenwagens nach einer der beiden bekannten Methoden abgerechnet werden. Während die Unfallkosten bei der Fahrtenbuchmethode hier den individuellen Kilometersatz des Fahrzeuges erhöhen, ändert sich bei der 1%-Regelung in diesen Fällen nichts.

Ihr Ansprechpartner
Bernd Stürmann
b.stuermann@funk-gruppe.de

CYBER- UND DATENSCHUTZGEFAHREN 2019

Das noch immer unterschätzte Risiko

In unserer digitalisierten Welt können Cyber- und Datenschutzschäden schnell zur Bedrohung werden. Die Funk-BBT News zeigen, woher die Cyber-Angriffe kommen und wie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sich wappnen kann.

Der amerikanische Geheimdienst spähte das Handy von Bundeskanzlerin Angela Merkel aus: Über diesen Skandal berichteten im Jahr 2013 zahlreiche Medien, die das Thema Cyber-Risiko so einer breiten Öffentlichkeit bekannt machten. Seitdem gab es zahlreiche weitere prominente Vorfälle, zum Beispiel Attacken mithilfe von Krypto- oder Erpressungstrojanern wie Ryuk, WannaCry, Petya, Cerber, CryptoLocker oder Locky.

Die Hacker greifen dabei auf fremde Daten zu und verschlüsseln diese. Oft

bieten die Kriminellen dann an, die Daten gegen Zahlung eines Lösegelds wieder freizugeben. Opfer dieser Angriffe sind nicht nur Privatpersonen, sondern zunehmend auch Unternehmensnetzwerke und Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur. Somit stellen Cyber-Angriffe heutzutage ein erhebliches Gefahrenpotenzial für nahezu alle Unternehmen dar.

Angriffe aus dem Kinderzimmer

Wer die Initiatoren solcher Angriffe sind, bleibt oft unklar. Bei einigen Attacken wird vermutet, dass internationale Verbrecherorganisationen

am Werk sind, die mit einer eigenen „Digitalabteilung“ gezielt Unternehmen mit Schadsoftware infizieren. In anderen Fällen geraten ganze Staaten in den Verdacht, Unternehmen in anderen Ländern auszuspiönieren und sich sensible Informationen zu beschaffen.

Wie ein aktueller Fall zur Jahreswende 2018/2019 in Deutschland gezeigt hat, braucht es aber gar keine organisierten Verbrecherbanden oder staatlichen Geheimdienste, um einen Daten-skandal zu verursachen. Einem

Schüler ist es gelungen, aus seinem Kinderzimmer heraus an sensible Daten von Politikern und Prominenten zu gelangen. Augenscheinlich ist die Sensibilität für Cyber-Risiken auch einige Jahre nach dem Abhörskandal von Angela Merkel noch lange nicht ausreichend hoch.

Vor diesem Hintergrund mag man sich gar nicht ausmalen, wer möglicherweise still und heimlich in Firmennetzwerken mitliest. Es gibt sicherlich genügend Interessenten für Informationen wie Mieter- und Lieferantenbeziehungen, Bankverbindungen und vieles weitere mehr. Im Darknet werden diese Daten in jedem Fall rege gehandelt. Das Cyber-Risiko ist also aktuell und wird

wahrscheinlich noch zunehmen. Umso erschreckender ist das Ergebnis des letzten Cybersecurity-Reports aus dem Jahr 2018: Danach setzt sich die Geschäftsführung in jedem dritten Unternehmen nicht intensiv genug und – sofern überhaupt – höchstens anlassbezogen mit dem Thema Cyber-Sicherheit auseinander. Kennen Sie die spezifischen Cyber-Risiken Ihres Unternehmens? Und wissen Sie, welche Auswirkungen die vielfältigen Gefahren auf Ihre Betriebsabläufe und auf Ihren Geschäftserfolg haben können?

Cyber-Risiken analysieren

Mit einer spezifischen Cyber-Risikoanalyse erhalten Sie mehr Transparenz und ein besseres Risikoverständnis. Daher ist sie ein wichtiger Schritt für das effektive Management von Cyber-Gefahren. Funk bietet für mittelgroße bis große Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine individuelle Analyse von Cyber-Risiken im Rahmen eines interdisziplinären Workshops an. In der Vorbereitung werden dabei die Projektziele und das dazugehörige Projektteam verbindlich festgelegt. Um alle Unternehmensbereiche abzubilden, nehmen üblicherweise neben dem IT-Leiter und dem Datenschutzbeauftragten auch die Leiter des Versicherungswesens und des

Risikomanagements an der ganzheitlichen Risikoanalyse teil.

Gemeinsam mit den Experten von Funk diskutieren die Teilnehmer des Workshops mögliche Risikoszenarien und priorisieren die Gefahren. Mittels einer Geschäftsauswirkungsanalyse wird beurteilt, inwiefern das Zusammenwirken vorhandener Prozesse des Unternehmens mit aktuellen Cyber-Risiken zu kritischen Situationen führen kann. Dabei werden sämtliche Risikofelder, vorhandene Maßnahmen und Ausfallzeiten berücksichtigt. So ergibt sich ein transparentes Bild über Ihre aktuelle Risikosituation sowie über die Wechselwirkungen zwischen Ihrer IT und weiteren Prozessen, die in Ihrem Unternehmen ablaufen.

Digitale Gefahren absichern

Daneben bietet Funk auch für kleinere Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Möglichkeiten zur Identifizierung spezifischer Risiken an: Mithilfe eines Penetrationstests unseres exklusiven Kooperationspartners RadarServices kann ein konkreter Einblick in Ihre tatsächlich vorhandenen IT-Schwachstellen gewonnen werden. Hierzu führen die IT-Sicherheitsexperten von RadarServices einen mit Ihnen abgestimmten Angriff auf Ihr IT-System durch, der im Anschluss analysiert und mit Ihnen ausgewertet wird.

Letztlich bietet Funk Ihnen mit einem eigens entwickelten Cyber-Produkt

für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine exklusive und über dem Marktdurchschnitt liegende Versicherungslösung zur finanziellen Absicherung von Cyber- und Datenschutzvorfällen. Das Produkt ist als Antragsmodell mit einem stark verkürzten Risikofragebogen konzipiert und ermöglicht Ihnen damit einen unkomplizierten und prämienseitig sehr wirtschaftlichen Risikotransfer.

Mit dem individuellen Dienstleistungsangebot von Funk sind Sie so umfassend gegen die neuen Cyber-Risiken unserer Zeit geschützt.

Ihr Ansprechpartner
Mathias Reich
m.reich@funk-gruppe.de

Die Auswirkungen von Cyber-Risiken können größer sein, als Sie denken.



SONDERABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

Mietwohnungen zum Vorteilspreis

Am 8. August 2019 trat das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in Kraft. Durch neue Regelungen soll die Schaffung von Wohnraum für Privatleute und Unternehmen attraktiver werden.

Gute Nachrichten für alle Mieter in Deutschland: Die Bundesregierung will mit einer neuen Regelung mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Wer neue Mietwohnungen baut, kann künftig von § 7b „Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau“ des Einkommensteuergesetzes (EStG) profitieren.

Konkret besteht dabei für private Investoren seit Anfang August 2019 die Möglichkeit, für einen befristeten Zeitraum 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung zusätzlich bei der Steuer geltend zu machen. Die reguläre lineare Abschreibung von 2% kann weiter parallel genutzt werden. Das bedeutet, dass in den ersten vier Jahren bis zu 28% der Anschaffungs- und Herstellungskosten steuerlich abgeschrieben werden können. Die Steuerersparnis kann so für weitere Investitionen genutzt werden und wirkt sich zudem positiv auf die Liquidität aus – zwei Aspekte, die das neue Gesetz für Investoren besonders interessant machen.

Welche steuerlichen Vorteile bietet das neue Gesetz?

- Im Jahr des Neubaus bzw. der Anschaffung sowie in den drei Folgejahren können jährlich bis zu 5% der förderfähigen Kosten (bis zu 2.000 Euro je m² Wohnfläche)

- in Anspruch genommen werden.
- Die Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 EStG kann zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Welche Bedingungen gelten für die Sonderabschreibung?

- Die neue Wohnung muss in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union liegen.
- Im Zeitraum zwischen dem 31. August 2018 und dem 1. Januar 2022 muss der Bauantrag gestellt oder eine Bauanzeige für neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen getätigt werden. Zusätzlich sind die Voraussetzungen von § 181 Absatz 9 des Bewertungsgesetzes zu erfüllen.
- Die Anschaffungs- / Herstellungskosten dürfen 3.000 Euro je m² Wohnfläche nicht übersteigen.
- Die Wohnung muss zehn Jahre der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken (Mietwohnung) dienen. Sowohl eine Eigennutzung als auch eine Nutzung als Ferienwohnung sind ausgeschlossen.
- Die Sonderabschreibung ist zurückzuzahlen, wenn die Wohnung innerhalb von zehn Jahren verkauft wird (Veräußerungsgewinn, der nicht der Einkommens- oder Körperschaftssteuer unterliegt) oder die Anschaffungs- und Herstellungskosten innerhalb

der ersten drei Jahre durch nachträgliche Kosten 3.000 Euro je m² übersteigen.

- Für die Sonder-AfA (kurz für Absetzung durch Abnutzung) müssen die EU-rechtlichen Voraussetzungen über De-minimis-Beihilfen eingehalten werden. Der Gesamtbetrag der Beihilfen darf für ein Unternehmen innerhalb von drei Veranlagungszeiträumen den Wert von 200.000 Euro nicht übersteigen.

Was heißt das jetzt für die Immobilienwirtschaft?

Verbände der Wohnungswirtschaft kritisieren, dass die Sonderabschreibung nur eine zeitlich begrenzte Wirkung für den Neubau hat. Sie plädieren für eine dauerhafte Abschreibungsquote von 3% anstatt wie bisher 2% pro Jahr. Der Wohnungsneubau wird durch diese Sonderabschreibung in den nächsten fünf Jahren angeheizt, wobei die Kapazitäten der Bauwirtschaft fehlen. Ebenso ist die Baulandbereitstellung in vielen Regionen eingeschränkt. Darüber hinaus wird die Beschränkung der Anschaffungs- und Herstellungskosten von 3.000 Euro je m² kritisiert. Dieser Wert sei in vielen Ballungsgebieten kaum realisierbar, er sollte auf 3.500 Euro je m² angehoben werden. Die Mieterverbände sehen vor allem das Fehlen einer Begrenzung der Miethöhe im Zusammenhang mit der

§ 7b EStG – das Gesetz im Detail

Hier finden Sie den vollständigen Text: dejure.org/gesetze/EStG/7b.html

Sonderabschreibung als problematisch an. Forschungsinstitute weisen zudem darauf hin, dass Anreize geschaffen werden, auch in Regionen ohne dringenden Bedarf Neubauten zu errichten. Die Neubauwirkung in Städten mit großer Wohnraumknappheit, etwa auf unbebauten Flächen, wird dagegen angezweifelt, da diese schon im Planungsprozess eingebunden sind, sofern Baurecht besteht. Der Mangel an günstigem Bauland und die langen Genehmigungsverfahren bleiben weiterhin große Investitionshemmnisse. Erzeugt werden könnte jedoch ein Impuls zur Nachverdichtung von Bestandsgebieten. Allerdings schränken fehlende Baukapazitäten und der Fachkräftemangel den Neubau ein bzw. führen zu Verzögerungen. All diese Aspekte werden durch die Sonderabschreibung nicht behoben.

Was bleibt, ist ein Anreiz zur Schaffung von Mietwohnungen, die den Wohnungsmarkt entlasten können. Allerdings bremst dieser die Mietpreisentwicklung erst in einer Folgewirkung. Die Investoren, ob renditeorientiert, kommunale Gesellschaft oder Genossenschaft, werden die Sonderabschreibung in ihrer Kalkulation berücksichtigen. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Ihr Ansprechpartner
Johannes Jakobsmeier
johannes.jakobsmeier@bbt-gmbh.net

Neue Mietwohnungen zu bauen, lohnt sich seit August 2019 besonders.





Verhärtete Fronten auf dem Berliner Immobilienmarkt – neue Gesetze sollen die Lage entspannen.

MIETPREISBREMSE, MIETENDECKEL UND CO.

Berliner Mietlandschaft im Wandel

Ein neuer Gesetzesentwurf für den Mietendeckel, eine Unterschriftenaktion, die große Unternehmen enteignen will, und die Neuregelung der Grundsteuer: Für die Immobilienwirtschaft stehen die Zeichen auf Veränderung.

Die Berliner Senatsverwaltung hat am 30. August 2019 den Referentenentwurf zum Mietendeckel vorgestellt. Knapp zwei Monate später, am 21. Oktober 2019, wurde zum selben Thema dann der Entwurf eines „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ vorgelegt. Nach dem sehr strengen ersten Entwurf zeigt sich, dass jetzt höhere Mietpreisgrenzen vorgesehen sind – es wurde also ein „atmender“ Mietendeckel entwickelt. Parallel zu diesen Entwürfen läuft weiterhin die Unterschriftensammlung „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. Auch die Neuregelung der Grundsteuer ist auf dem Weg. Kurz gesagt: Da kommt einiges auf die Immobilienwirtschaft zu. Johannes Jakobsmeier, Senior Berater bei der BBT, stellt die wichtigsten Entwicklungen vor.

Der Entwurf eines „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ des Berliner Senats, der sogenannte **Mietendeckel**, sieht vor, dass dieser fünf Jahre gelten soll. Grundlage ist der Berliner Mietspiegel von 2013, der auf Mietdaten der Jahre 2009 bis 2012 basiert – Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt anscheinend

noch ausgeglichen war. Die Mietspiegelwerte wurden anhand der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben. Neubauten, die nach dem 1. Januar 2014 fertiggestellt wurden, sind von den Regelungen ausgenommen. Mietanpassungen seit dem 18. Juni 2019 (Stichtagsregelung) sind nicht mehr möglich, die Miete wird „eingefroren“. Die Mietobergrenzen, die sich auf sieben Bauklassen und die Ausstattung der Wohnung, etwa Sammelheizungen oder das Bad, beziehen, liegen innerhalb der Spanne von 3,92 €/m² und 9,80 €/m². Zusätzlich sind einzelne Zuschläge vorgesehen (plus 10% bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen), für Wohnungen mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze um 1,00 €/m². Modern ausgestattet ist eine Wohnung, wenn mindestens drei der folgenden Kriterien erfüllt sind:

- ▶ schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug
- ▶ Einbauküche
- ▶ hochwertige Sanitärausstattung
- ▶ hochwertiger Bodenbelag in der Mehrzahl der Wohnräume
- ▶ Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a)

Ist die Miete solch einer modernen Wohnung besonders niedrig (unter 5,02 €/m²), darf sie bei Neuvermietung um höchstens 1,00 €/m² auf maximal 5,02 €/m² angehoben werden. Modernisierungsmaßnahmen, die für den Vermieter anzeigespflichtig sind, dürfen nur in Höhe von 1,00 €/m² umgelegt werden. Für darüber hinausgehende Modernisierungskosten sollen Förderprogramme, die nicht auf die Miete umlegbar sind, genutzt werden.

Weitere Kriterien, wie Balkon, Aufzug, Wohnungs- und Gebäudezustand oder die Lage, fehlen im Gesetzesentwurf. Ein Fakt, der absurd erscheint, nennen doch die Makler die Lage meist als wichtigstes Merkmal einer Immobilie. Zukünftig erzielen vergleichbare Wohnungen in ganz Berlin einen einheitlichen Preis. Wohnen am Hackeschen Markt ist demnach genauso teuer oder günstig wie in Spandau oder Marzahn. Ein sozialer Aspekt, die Begrenzung der Mietbelastung auf maximal 30% des Haushaltsnettoeinkommens, der im Referentenentwurf noch enthalten war, bleibt jedoch zunächst unberücksichtigt. Darüber hinaus wird ein Mietstopp für fünf Jahre eingeführt, wobei ab 2022 die Möglichkeit einer Anpassung von 1,3% pro Jahr

› geschaffen wird. Diese Anpassung liegt unterhalb der Inflationsrate und klar unterhalb der Baukostenindizes. Jahr für Jahr wird der Eigentümer draufzahlen, seine Rendite wird per Gesetz verringert. Deutlich überhöhte Mieten werden gekappt, wenn diese um mehr als 20% über der zulässigen Mietobergrenze liegen. Für diese Kappung werden Zu- und Abschläge für einfache (- 0,28 €/m²), mittlere (- 0,09 €/m²) und gute Lage (+ 0,74 €/m²) berücksichtigt. Die Regelungen werden erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes angewendet.

Bei Wiedervermietung gilt die Vormiete bzw. der entsprechende Wert aus der Mietentabelle, sofern die Vormiete darüberliegt. Dies kann zu Mietsenkungen führen. Bei wirtschaftlichen Härtefällen sollen Mieterhöhungen genehmigt werden, wenn das zur Vermeidung der Substanzgefährdung und von Verlusten zwingend erforderlich ist. Die genehmigten Mieterhöhungen oberhalb der Mietoberwerte sollen bei WBS-berechtigten Haushalten durch

einen Mietzuschuss, maximal um den die Mietobergrenze überschreitenden Betrag, abgedeckt werden.

„ **Vergleichbare Wohnungen sollen bald überall in Berlin ähnliche Preise erzielen.**“

Johannes Jakobsmeier

Die Umsetzung übernehmen die Bezirke, Anzeigen von Modernisierung oder Anträge bei Härtefällen soll die Investitionsbank Berlin bearbeiten. Um Anträge auf Kappung der Miete kümmert sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ebenso wie um die Widerspruchsbearbeitung. Jedoch fehlt bei allen Institutionen ausreichendes Personal. Verstöße gegen das Mietengesetz sollen als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Rechtssicherheit besteht allerdings noch nicht. Sowohl die Frage der Verfassungsverhältnismäßigkeit als auch die der Kompetenz Berlins, ins Wohn- und Mietrecht einzugreifen, sind noch abschließend zu klären. Die Meinungen gehen auseinander.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sammelt währenddessen weitere Unterschriften, um große, profitorientierte Immobilienunternehmen per Gesetz zu

enteignen. Der Staat soll aktiv das Mietgeschehen steuern und mietpreisbremsend wirken, größere Immobilienunternehmen sollen vergesellschaftet werden. Ob eine Enteignung verfassungsgemäß ist, darüber streiten die Juristen.

Was kommt noch? Die Form der Bemessung der Grundsteuer ist aktuell durch den Gesetzgeber neu zu regeln. Hierzu hat der Bundestag im Oktober 2019 den Weg geebnet. Der Berliner Senat strebte in diesem Zusammenhang per Bundesratsinitiative eine Reform der Grundsteuer an. Diese sollte nicht mehr über die Betriebskosten vom Mieter bezahlt werden, sondern vom Vermieter. Dies ist aktuell vom Tisch. Mit der Änderung der Grundsteuer, der sogenannten Öffnungsklausel, dürfen Länder aber eigene Regelungen zur Grundsteuer entwickeln. Im Gesetzgebungsverfahren ist dabei Eile geboten, denn die Anpassung der Grundsteuer muss bis Ende des Jahres erfolgt sein. Diese ist eine wichtige Einnahmequelle der Gemeinden. Die Berechnung erfolgt nach dieser Formel: Bodenwert x Steuermesszahl x Hebesatz der Gemeinde. Es beginnt also das große Neuberechnen – die Immobilienwirtschaft muss in Bewegung bleiben.

Fazit und weitere Informationen

Noch ist nichts beschlossen, aber da kommt in nächster Zeit einiges auf die Immobilienwirtschaft zu.

- › Mehr Infos zum Mietendeckel: stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/
- › Zum Grundsteuerreformgesetz: bit.ly/2Oc4hzH

Eine aktuelle Unterschriftenaktion hat das Ziel, große Immobilienunternehmen per Gesetz zu enteignen.



Ihr Ansprechpartner
Johannes Jakobsmeier
johannes.jakobsmeier@bbt-gmbh.net

Impressum

Herausgeber: Funk-BBT GmbH
Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft
Budapester Straße 31 | 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0

V. i. S. d. P.: Dietmar Kalisch, Kay Schulte

Copyright 2019

Bildnachweise: BERND ALBERS (S. 1, 4),
stock.adobe.com: peterschreiber.media (S. 3, 6),
digitalstock (S. 8), wellphoto (S. 9), pikselstock (S. 3, 10),
adimas (S. 13), Freitag.de (S. 18), Funk-BBT (Rest)

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft



Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

BERATEN BAUEN SOFTWARE VERWALTEN VERSICHERN

Sie arbeiten hart an Ihrem Projekt, kümmern sich um jede Kleinigkeit. Sicher können Sie alles selbst erledigen – oder: Sehen Sie einfach dabei zu, wie Ihr Projekt Wirklichkeit wird. Überlassen Sie alle Details unseren interdisziplinären Teams. Genießen Sie eine Lösung, bei der alles perfekt zusammenpasst. Und feiern Sie Ihren Erfolg!

Wir hören Ihnen zu. Wir bauen nach Ihren Vorstellungen. Wir managen Ihre Immobilien effizient. Wir entwickeln Software für Sie. Wir versichern genau nach Ihrem Bedarf, kurz: Wir lieben es, Lösungen für Sie zu erarbeiten. Individuell und kreativ. Bei der BBT stehen Ihnen über 60 Spezialisten zur Verfügung – als Ihre ganz persönlichen Helfer.

Sie brauchen Ihre Zeit und Energie für wichtige Entscheidungen. Unsere Experten liefern das Wissen dazu.



www.bbt-gmbh.net