



**09. Juni 2010**

## **B&V Immobilien informiert über Aktivitäten so genannter Schutzgemeinschaften**

In letzter Zeit kommt es immer häufiger vor, dass unsere Kunden von **so genannten Schutzgemeinschaften durch Briefe bedrängt** werden.

Dabei wird behauptet, dass

- Steuervorteile von der Finanzbehörde nicht anerkannt werden,
- bereits erhaltene Steuervergünstigungen nachträglich zurückgezahlt werden müssen,
- und die neue Wohnung nicht ohne Verlust wiederverkauft werden kann.

Zunächst stellt sich die Frage, wie die Verfasser dieser Briefe an die Adressen gelangt sind. In den Briefen wird behauptet, man habe sie von Miteigentümern erhalten. In der Praxis jedoch werden **die privaten Adressen der Käufer unrechtmäßig über die Grundbuchämter** oder über Notare bezogen.

**Ziel dieser Schreiben** ist es, den Adressaten zu verunsichern, um sich am Ende als Problemlöser anzubieten, indem sie einen **Gesprächstermin mit einer Anwaltskanzlei** (und nicht etwa mit der vermeintlichen Schutzgemeinschaft) anbieten.

Auch sind den Briefen dieser Vereine in der Regel **umfassende, für den Käufer verwirrende Fragebögen beigefügt**, die von ihm bereits im Vorfeld private und geschäftliche Detailinformationen abfragen.

Das Motiv dieser vermeintlichen Schutzgemeinschaften ist **keineswegs gemeinnütziger Natur**. Hinter diesen von Anwälten initiierten Verbraucherschutzorganisationen steht der Zweck, für ihre **Kanzleien massenweise Kundenmandate zu akquirieren**. Es werden aussichtsreiche Klagen versprochen, die jedoch keine Aussicht auf Erfolg haben. Es ist für den **Anwalt dennoch ein lukratives Geschäft**: Bereits für die Versendung eines Standardschreibens im Vorfeld einer Klage erhält der **Anwalt eine erhebliche Vergütung**. Insbesondere Adressaten mit einer Rechtsschutzversicherung stellen für die Kanzleien ein lukratives Ziel dar.

Sollten Sie zu diesem Thema Fragen oder sogar ein derartiges Schreiben erhalten haben, stehen wir Ihnen gerne für ein Gespräch zur Verfügung. Denkbar ist natürlich auch, dass Sie eine dritte, neutrale Person um Rat bitten.

## Häufig gestellte Fragen

### **1. Welche Vorteile habe ich beim Kauf einer denkmalgeschützten Eigentumswohnung?**

Die denkmalgeschützte Eigentumswohnung bietet gegenüber einer „normalen“ Immobilie besondere Steuervorteile. Diese Vorteile sind im §7 Einkommensteuergesetz festgelegt. Erwerber einer denkmalgeschützten Immobilie können über einen Zeitraum von 12 Jahren die kompletten Sanierungskosten, sofern diese zur Substanzerhaltung des Baudenkmals oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, geltend machen. Bei einer entsprechenden persönlichen Steuerlast können somit erhebliche Steuersummen in eigenes Vermögen umgewandelt werden.

### **2. Wo liegen die Marktpreise für neu sanierte Denkmalimmobilien mit steuerlicher Förderung nach §7 Einkommensteuergesetz?**

Die Marktpreise richten sich wie bei allen Wirtschaftsgütern nach Angebot und Nachfrage. Um die aktuellen Preise zu dokumentieren, werden in allen großen deutschen Städten Kauf-Preissammlungen für den Immobilienmarkt geführt, die sich aus allen abgeschlossenen Kaufverträgen und Marktteilnehmern speisen. Insoweit können durch aktuelle Kaufpreissammlungen sowie durch zertifizierte Gutachter der Immobilienwirtschaft die aktuellen Preise eingeschätzt werden.

### **3. Besteht ein Risiko, dass die Steuervorteile für meine Denkmalimmobilie nicht durch das Finanzamt anerkannt werden?**

Bei unseren Prospekten und Kaufverträgen beachten wir streng nicht nur die aktuelle Steuergesetzgebung, sondern auch die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes und anderer Finanzgerichte sowie Verwaltungsanweisungen wie etwa so genannte BMF-Schreiben.

Zum Beispiel wurde im Jahr 2007 seitens des Finanzministeriums die Anwendung des §15 b Einkommensteuergesetz (EStG) geändert. Diese Änderung sah vor, dass es schädlich ist, wenn außerhalb der Immobilie und der Sanierungsverpflichtung weitere Zusatzleistungen verkauft werden, deren Inanspruchnahme zu zusätzlichen Werbungskosten führen würde.

Hierauf haben wir umgehend reagiert und alle Werbungskosten, wie Finanzierungsvermittlung etc. ersatzlos gestrichen. Dies kann jeder Interessent und Kunde anhand unserer aktuellen Kaufverträge und Prospekte nachvollziehen.

### **4. Wie hoch ist der Wiederverkaufswert für meine Immobilie?**

Der Wiederverkaufspreis einer Immobilie richtet sich nach der aktuellen Marktlage, wobei zu beachten ist, dass die Immobilie als Anlageform als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden muss.

Dies drückt sich auch in §7 h, i EStG (Denkmalabschreibung) aus, hier beträgt die Abschreibungsdauer ab Baufertigstellung 12 Jahre. Insofern macht ein Verkauf vor Ablauf dieser Frist keinen Sinn, da erhebliche Steuervorteile verschenkt werden.

Die Immobilie ist seit Generationen ein wichtiger Baustein für die Altersabsicherung und den langfristigen Vermögensaufbau, wobei der Erwerber bei entsprechender Steuerlast und zu generierenden Steuervorteilen bei laufenden Mieteinnahmen den geringsten Teil beisteuern muss.

## **5. Warum werde ich von so genannten Schutzgemeinschaften angeschrieben? Wer steckt dahinter?**

Das Motiv dieser vermeintlichen Schutzgemeinschaften ist keineswegs gemeinnütziger Natur. Hinter diesen von Anwälten initiierten Verbraucherschutzorganisationen steht der Zweck, für ihre Kanzleien massenweise Kundenmandate zu akquirieren. Und zwar auch dann, wenn bei objektiver Prüfung praktisch keine Chance besteht, erfolgreich rechtlich vorzugehen und es vielfach nicht einmal ansatzweise berechnete Anknüpfungspunkte für ein solches Vorgehen gibt.

## **6. Wie verhalte ich mich, wenn ich von so genannten Schutzgemeinschaften oder Rechtsanwälten kontaktiert werde?**

Zunehmend gehen Anwälte mittels massenweisen Versands von Rundschreiben auf Mandantenfang. Da Anwälte Wohnungskäufer wegen des Werbeverbots nicht direkt anschreiben dürfen, nutzen sie dabei die Unterstützung von Schutzgemeinschaften oder Anlegerschutzvereinen. Häufig initiieren sie diese Schutzgemeinschaften sogar selbst.

Die unseriöse Akquisition geschieht u. a. durch das direkte Anschreiben von ganzen Eigentümergeinschaften, in denen auf eine vermeintlich negative Entwicklung zu Ungunsten der Eigentümer hingewiesen wird, aber auch durch Einladungen zu Informationsveranstaltungen. Die Adressen der Eigentümer werden dabei oft unter Umgehung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erlangt. Als sehr bedenklich ist in solchen Fällen die Verbreitung von falschen und schlecht recherchierten Tatsachen über Firma, die Eigentumswohnung, Kaufpreise oder Steuerersparnis zu beurteilen, nur um auf diese Weise Wohnungseigentümer an sich zu binden. Häufig wird auf bedrohliche Weise suggeriert, dass der Kauf der Eigentumswohnung ein Verlustgeschäft sei. Bei diesen Geschäftspraktiken handelt es sich oftmals um unerlaubte Mandatswerbung, was als unseriös einzustufen ist.

Da die Anwaltshonorare meist am Streitwert hängen und nicht erfolgsabhängig sind, kassieren solche Anwälte in jedem Fall. So erhält der Anwalt für jeden Schriftsatz im Vorfeld einer Klage eine erhebliche Vergütung. Diese negative Entwicklung hat sogar dazu geführt, dass viele Rechtsschutzversicherungen sich inzwischen weigern, Anlegerprozesse zu finanzieren.

Sollten Sie zu diesem Thema Fragen oder sogar ein derartiges Schreiben erhalten haben, stehen wir Ihnen gerne für ein Gespräch zur Verfügung. Sie können sich jedoch auch an die unabhängigen Verbraucherzentralen wenden. Diese sind in jedem Bundesland vertreten.