



Tipp des Monats Dezember 2004

Der Steuern sparen mit Schrott – Immobilien ?

In der letzten Zeit geht es vermehrt durch die Presse: Unseriöse Anlageberater haben mit Hochglanzprospekten unter Mithilfe einer großen deutschen Bausparkasse durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmern Eigentumswohnungen verkauft.

Diese Immobilie sollte nach den Versprechungen der Verkäufer für eine zusätzliche Rente des Investors sorgen, weil „der Mieter ja die Wohnung bezahlt“.

Vielfach lagen diese Immobilien in den neuen Bundesländern, auf jeden Fall jedoch weit weg vom Wohnort des neuen Investors. So hatte dieser kaum die Möglichkeit, den Wert der Immobilie einzuschätzen. Auch für die Höhe der versprochenen Miete gab es nur die Aussagen des Verkäufers.

Aber die Höhe der Miete wurde ja – gegen ein zusätzliches Entgelt – von einer GmbH garantiert.

Wir haben immer wieder von einer solchen Kapitalanlage abgeraten, offensichtlich hat es jedoch genug Anleger gegeben, die von den Verkäufern mit dem Hinweis auf die Steuervorteile zu einem Vertragsabschluss beschwätzt wurden.

Vielfach steht heute die Wohnung leer, weil die versprochene Miete am Markt nicht erzielbar ist. Und die garantierte Miete wird auch nicht mehr bezahlt, weil die GmbH zwischenzeitlich pleite ist. Nur die aufgenommenen Schulden müssen trotz fehlender Einnahmen getilgt werden.

Bisher konnten Sie Schadenersatzansprüche wegen falscher oder mangelhafter Beratung 30 Jahre lang gelten machen.

Nach den neuen gesetzlichen Vorschriften beträgt die Verjährungsfrist lediglich noch drei Jahre. Diese Verjährungsfrist gilt auch für Schadenersatzansprüche, die vor dem 01.01.2002, dem Inkraft treten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes entstanden sind. Für Beratungsfehler vor dem 01.01.2002 beginnt die Verjährungsfrist am 01.01.2002 zu laufen, sie endet demnach am 31.12.2004.

Sollten Sie also eine Schrottimmobilie erworben haben, bei der sich nachträglich herausstellt, daß die Beratung unzutreffend war, müssen Sie bis zum 31.12.2004 eine Unterbrechung der Verjährung bewirken. Das bedeutet, daß Sie einen entsprechenden Antrag bei Gericht eingereicht haben müssen.

Und zur Abwechslung fragen Sie mal in diesem Fall nicht Ihren Steuerberater, sondern einen Rechtsanwalt, der sich mit Grundstücksrecht beschäftigt. Adressen erhalten Sie in der Regel bei den örtlichen Grundeigentümervereinen.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>

Steuerberater Sven Sievers - Glißmannweg 7 - 22457 Hamburg - Telefon 040 559 86 50 - Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©copyright 2011 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg