

FRIST LÄUFT AUS

Wer darf mitnutzen?

Eine lange Frist läuft aus: Versorgungsbetriebe auf dem Gebiet der ehemaligen DDR haben noch knapp zwei Jahre Zeit, ihre bestehenden, aber im Grundbuch noch nicht eingetragenen, Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern. In den kommenden 24 Monaten werden sich zahlreiche Versorger diese Rechte sichern.

Betroffen sind Eigentümer von Grundstücken in den fünf neuen Bundesländern und Ost-Berlin. Das Problem: zu DDR-Zeiten entstandene Mitnutzungen an Privatgrundstücken durch Energie- und andere Versorgungsunternehmen. Nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz gelten für bestimmte am 3. Oktober 1990 vorhandene Leitungen und Anlagen im „Beitrittsgebiet“ beschränkte persönliche Dienstbarkeiten. Für diese gilt bis zum 31. Dezember 2010 der gute Glaube des Grundbuchs nicht. Das heißt: Sie bestehen als dingliche Rechte derzeit auch dann, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Für Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsanlagen sowie -leitungen regelt das so genannte Grundbuchbereinigungsgesetz (§ 9) und die Sachenrechts-Durchführungsverordnung detailliert den Fortbestand von zu DDR-Zeiten begründeten Mitnutzungen, die Begründung und den Inhalt der Dienstbarkeit.

Bislang waren die Versorger mit Grundbucheintragungen zurückhaltend, sicherlich auch deshalb, weil sie hierfür eine Entschädigung als einmaligen Ausgleich zu zahlen haben, deren erste Hälfte nach Eintragung im Grundbuch auf Antrag des Eigentümers fällig ist und deren zweite Hälfte Anfang 2011. Obwohl das Gesetz auch ein behördliches Bescheinigungsverfahren vorsieht, in dem die Lage der Leitungen und Anlagen festgestellt werden und danach eine Grundbucheintragung als Dienstbarkeit erfolgen kann, haben die Versorger häufig auf solche Zwangsverfahren verzichtet und Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen.

Zahlreiche Rechtsfragen sind in diesem Zusammenhang noch ungeklärt, die Gültigkeit des Paragraphen 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes ist allerdings vom Bundesverfassungsgericht bestätigt (Urteil vom 28.11.2003, Az. V ZR 129/03). Im Streitfall müssen vor allem die Art der Leitungen und Anlagen, die als betroffen festgestellte Grundstücksfläche und die festgestellte Entschädigung geprüft werden. Maßgebliche Faktoren für die Entschädigungshöhe sind vor allem die Qualität des Grundstücks, das Maß der Nutzungsbeeinträchtigung durch die Leitung oder Anlage und die Wertminderung des Grundstücks aufgrund des Rechtes unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens.

Frank Auerbach

Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht in der Berliner Kanzlei Arzinger & Partner.

Das Ersparte ist weg, das Aktiendepot nur noch die Hälfte wert, der Rückkauf von Anteilen wird plötzlich ausgesetzt: So mancher Betroffene mag im Zuge der Finanzkrise schon einmal daran gedacht haben, gegen den eigenen Bankberater juristisch vorzugehen.

Aber wann ist ein Gerichtsverfahren wirklich sinnvoll, und in welchen Fällen sollte man lieber die Finger davon lassen? Eines gleich vornweg: Auch Banker sind keiner Hellseher, und niemand konnte das tatsächliche Ausmaß der Krise vorhersehen. Wenn das Aktiendepot also schrumpft, dann ist das sicherlich schmerzhaft. Verantwortlich machen kann man hierfür jedoch niemanden, weil jeder weiß – oder wissen sollte –, dass Aktienkurse steigen und auch fallen können. Hier handelt jeder auf sein eigenes Risiko.

Anders sieht es jedoch aus, wenn man von einem Bankmitarbeiter beraten worden ist und sich im Nachhinein falsch informiert fühlt, weil man nicht die Geldanlage bekommen hat, die man eigentlich wollte, weil der Berater das mitgeteilte Anlageziel nicht berücksichtigt oder Risiken verschwiegen hat. Solche Falschberatungen, wie der Jurist sagt, kommen häufig vor. Viele Betroffene unternehmen allerdings nichts, weil sie sich zum einen schämen, Geld verloren zu haben, zum anderen denken, gegen die großen Banken ohnehin keine Chance zu haben.

Man muss nicht tatenlos zusehen

Um dennoch nicht tatenlos zuzusehen, sollten sich Betroffene fragen, ob die Rechtsanwaltskosten nicht durch die eigene Rechtsschutzversicherung übernommen werden. Wichtig dabei ist, dass die Versicherung bereits drei Monate vor dem Rechtschutzfall bestanden hat. Als Stichtag für diese Frist gilt hier im Regelfall die erste Beratung etwa eines Bankmitarbeiters. Weiterhin muss der Betroffene abklären, ob die jeweilige Rechtsschutzversicherung nicht eine Ausschlussklausel enthält, die zum Beispiel Bankgeschäfte generell vom Versicherungsschutz ausschließt. Bereits dieser erste Schritt sollte am besten durch einen spezialisierten Rechtsanwalt, etwa einen Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht erfolgen, der weiß, wie man gegen Spitzfindigkeiten der Versicherer angeht.

Als nächstes gilt es, die erfolgte Bankberatung einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Hat der Berater etwa ein Risikoprofil erstellt, in dem die Vorerfahrung des Anlegers und dessen Risikobereitschaft ermittelt wurde? Es gibt fünf Anlegerklassen, wobei die erste die risikoärmste (Substanzerhaltung steht im Vordergrund) und die fünfte die risikoreichste (sehr hohe Ertragsersparungen bei sehr hoher Risikobereitschaft) ist. Zudem müssen auch die Risiken des jeweiligen Anlageproduktes hinreichend dargestellt werden, etwa, ob ein Totalverlust droht oder ob nur die Rendite zurückgehen kann. Hierfür reicht es in der Regel aus, wenn ein Prospekt über-

Wenn Sie keinen Zeugen bei der Finanzberatung haben, Sprechen Sie gezielt einen an.



Wenn die Beraterbank falsch liegt

Anleger können gegen Geldinstitute, die falsch informieren, vorgehen. Am besten, sie haben einen Zeugen

Geschädigte Anleger können ihr Recht zu klagen auch abtreten, etwa an den Ehepartner. Das ermöglicht einem Partner, vor Gericht als Zeuge gegen den Berater auszusagen. Denn wenn beide klagen, gibt es keinen Zeugen.

reicht wurde, der die Risiken der Anlage übersichtlich und nicht verharmlosend beschreibt.

Die Falschberatung fängt immer dann an, wenn der Vermögensberater nicht das Risikoprofil des Betroffenen beachtet und er zum Beispiel einem konservativen Anleger eine hochspekulative Anlage andreht. Oft ist es auch so, dass der Prospekt zwar alle Risiken erwähnt, diese jedoch durch den Berater mündlich verharmlost oder relativiert worden sind. Auch darin sieht die Rechtsprechung eine Falschberatung – zu Recht, weil der Anleger sich auf die mündlichen Zusagen verlassen können muss. Ein Interessenskonflikt liegt auch darin, dass Berater nicht auf gezahlte Provisionen aufmerksam machen. Werden nämlich Provisionen gezahlt – was bei Bankberatung zwar üblich, aber den Kunden oft nicht bekannt ist – liegt es nahe, dass der Berater nicht kundenorientiert das beste Produkt heraus-

sucht, sondern die Anlage, für die er die höchste Provision erhält.

Liegt eine unzureichende Beratung vor, sollte peinlichst darauf geachtet werden, dass diese im juristischen Sinne auch bewiesen werden kann. Da-

Die Falschberatung fängt immer dann an, wenn der Vermögensberater nicht das Risikoprofil des Betroffenen beachtet und er zum Beispiel einem konservativen Anleger eine hochspekulative Anlage andreht.

bei zahlt es sich aus, wenn bei dem Bankbesuch ein Dritter anwesend gewesen ist oder man sich Aufzeichnungen gemacht hat, die bestenfalls auch von

dem Bankmitarbeiter abgezeichnet wurden. Manchmal existieren sogar Anmerkungen und Aufzeichnungen des Beraters, die unbedingt aufgehoben werden sollten. Nicht selten ist es auch so, dass andere Betroffene vom selben Mitarbeiter ebenfalls schlecht beraten wurden und nunmehr als Zeugen aussagen können. Von der Rechtsprechung anerkannt ist auch, aus abgetretenem Recht zu klagen. Dies bedeutet, dass etwa der Ehemann seine Schadensersatzansprüche auf die Ehefrau abtrifft und diese dann allein den gesamten Schaden einklagt. Formell erlangt der Ehemann dann die Stellung eines Zeugen, der im Prozess aussagen kann. Klagt demgegenüber das Ehepaar zusammen, besteht die Gefahr, dass das Gerichtsverfahren allein deshalb verloren geht, weil es keinen Zeugen gibt.

Thomas Storck

Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht in Berlin.

Dolce Vita ohne Finanzamt

Die selbst genutzte Ferienimmobilie im Ausland birgt Steuerfallen

Ein Chalet in der Schweiz, eine Finca in Spanien oder ein Traumhaus mit Pool in Florida: Immer mehr Bundesbürger besitzen Immobilien im Ausland. Nach Schätzungen haben sich bereits mehr als eine Million Deutsche ein Anwesen außerhalb der Landesgrenzen, in den Bergen oder am Meer, zugelegt. Steuerlichen Überlegungen wird beim Erwerb dieser Auslandsimmobilien nur selten Beachtung geschenkt. Dabei lauern einige steuerliche Fallen, mit denen die wenigsten rechnen. Schon beim Erwerb kann es – abhängig vom ausländischen Recht – passieren, dass nicht nur die üblichen, nationalen Grunderwerbsteuern, Stempelgebühren oder andere Steuern anfallen. So kann es vorkommen, dass der Käufer vom ausländischen Fiskus für Wertzuwachssteuern in Anspruch genommen wird, die der Verkäufer schuldet. Für den Käufer eine unangenehme Zwischmühle: Er muss versuchen, das Geld vom Verkäufer erstattet zu bekommen.

Soll das Ferienhaus im Ausland ausschließlich selbst genutzt werden, ergeben sich steuerliche Konsequenzen – abgesehen von Abgaben vor Ort – erst, wenn das Objekt verkauft, verschenkt oder vererbt wird.

Beim Verkauf einer Ferienimmobilie fällt lediglich im Ausland Einkommensteuer an, wenn die Wohnung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. In die Untiefen des internationalen Steuerrechts gerät man

Aus der Steuerpflicht wird erst entlassen, wer hier seine Zelte vollkommen abbricht und kein Inlandsvermögen mehr besitzt.

bei Schenkungen und in Erbfällen. Denn in den meisten Fällen wollen sowohl Deutschland als auch der ausländische Staat Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer kassieren. Deutschland will dies, weil der Erblasser seinen Wohnsitz in Deutschland hat. Der ausländische Fiskus begründet seinen Anspruch damit, dass sich Teile des Nachlasses, nämlich das Grundstück, auf seinem Staatsgebiet befinden. Somit besteht die Gefahr, dass der Erbfall doppelt besteuert wird. Da Deutschland nur sehr wenige so genannte Doppelbesteuerungs-Abkommen über Erbschaftsteuer mit anderen Staaten getroffen hat, lässt sich die Doppelbesteuerung meist nur über eine „Anrechnung“ der ausländischen Erbschaftsteuer auf die deutsche lösen. Da aber die Anrechnung niemals zu einer Erstattung in Deutschland führt, wird der Erbe immer dem höheren Erbschaftsteuerniveau unterliegen.

Um eine unerfreulich hohe ausländische Erbschaftsteuer zu vermeiden, kann es ratsam sein, die Immobilie in eine deutsche Kapitalgesellschaft einzubringen. Dann wird keine ausländische Immobilie vererbt, sondern eine deutsche GmbH. Abhängig vom ausländischen Erbschaftsteuerrecht kann auch eine Fremdfinanzierung im Ausland dazu beitragen, Steuern zu senken. Doch all diese Gestaltungen können mit Kosten verbunden sein. Ebenso sind die deutschen und ausländischen Ertragsteuerfolgen zu beachten.

Wer im Ausland Grundbesitz hält, sollte darüber hinaus beachten, dass Auslandsgrundbesitz nicht immer nach deutschem Zivilrecht vererbt wird. So gelten in Frankreich und den USA andere Grundsätze als in Deutschland. Auch die Anerkennung deutscher Testamente ist keine Selbstverständlichkeit. Wer also wertvolle Auslandsimmobilien besitzt, sollte noch zu Lebzeiten planen und gezielte Vorsorge treffen, um seinen Erben größere Schwierigkeiten zu ersparen.

Wenn das Ferienhaus auch vermietet wird, unterliegen die Einkünfte in aller Regel der Einkommensteuer im Ausland. Der Eigentümer muss also neben der deutschen auch eine ausländische Einkommensteuererklärung abgeben. Mit den meisten Staaten hat Deutschland jedoch ein Doppelbesteuerungs-Abkommen für Einkommensteuern abgeschlossen. Diese besagen, dass der Staat, in dem sich die Immobilie befindet, die Einkünfte besteuern darf. Der deutsche Fiskus muss die Einkünfte freistellen, berechnet aber den Steuersatz so, als ob die Einkünfte in Deutschland steuerpflichtig wären. Das bedeutet: Bei Vermietungsüberschüssen steigt der deutsche Steuersatz, bei Verlusten sinkt er. Aber: Gerade bei den beliebten Ferienländern Schweiz und Spanien besteuert auch Deutschland die Vermietungseinkünfte. Solange man hierzulande einen Wohnsitz hat oder sich hier gewöhnlich aufhält, bleibt man mit seinem „Welteinkommen“ in Deutschland steuerpflichtig.

Jens Scharfenberg

Der Autor ist Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater und Fachberater für Internationales Steuerrecht und Partner in der Hamburger Kanzlei MDS Möhrle & Partner.

STANDPUNKT

Schnüffeln für die Sicherheit

Manch einer fühlt sich von Lidl und Co. an die Stasi erinnert

Als vor 20 Jahren der friedliche Zusammenbruch der DDR begann, läutete diese Entwicklung auch das Ende eines flächendeckenden Schnüffelsystems ein, das „die da oben“ in ihrem offenbar grenzenlosen Misstrauen gegenüber „denen da unten“ über die Jahrzehnte bis in den letzten Winkel des Landes installiert hatten. Genutzt hat die Schnüffelei zuletzt nichts, sie ist aber als einer der widerlichsten Züge des real existierenden Sozialismus im Gedächtnis haften geblieben.

In jüngster Zeit dämmerte mit den Spitzelaffären bei Lidl und der Telekom nun die Erkenntnis herauf, dass solcherlei Widerlichkeiten offenbar kein Privileg der untergegangenen DDR waren. Und dank der Deutschen Bahn, bei der nahezu 100 Prozent der Mitarbeiter heimlich ausgespäht wurden, weiß man nunmehr, dass hierzulande auch in dieser Hinsicht die Effizienz der damaligen DDR spielend übertroffen wird. Von einer 100-Prozent-Quote hat die Staatssicherheit jedenfalls nur träumen können.

Jeder Bürger ein Risiko?

Noch in den Schatten gestellt werden die Aktivitäten der genannten Konzerne in der Grauzone zwischen Legalität und Kriminalität allerdings vom Innenminister dieses Landes, Dr. Wolfgang Schäuble (CDU), und der Bundestagsmehrheit von Union und SPD, die

Schäubles Gesetzesinitiativen letztlich absegnen. Im Namen des Kampfes gegen den Terrorismus, also vorgeblich für die Sicherheit der Bürger, hat sich dabei in den letzten Jahren in Exekutive und Legislative ein Denken breit gemacht, das jeden Bürger a priori als Sicherheitsrisiko einstuft, das gegebenenfalls durch großen Lauschgriff und präventive Rasterfahndung ausspähbar sein muss. Beide Schäuble-Initiativen wurden in ihren größten Konsequenzen für die Aushöhlung verfassungsmäßiger Bürgerrechte bekanntlich erst vom Bundesverfassungsgericht gestoppt. Nicht weil wir Bürger dagegen auf die Straße gegangen wären, sondern weil ein paar unbeirrbar Demokraten um Ex-Innenminister Gerhard Baum (FDP) sich dafür engagiert hatten.

Jüngst hat uns Wolfgang Schäuble ein neues BKA-Gesetz beschert, das es dem Bundeskriminalamt künftig erlaubt, ohne jeden Verdacht Telefonüberwachung, die Online-Untersuchung privater Computer und andere Lausch- und Spähangriffe zu realisieren. Bürgerprotest? Fehlangeize. So bleibt in unser aller Freiheitsinteresse nur zu hoffen, dass Gerhard Baum und seinen Mitstreitern mit ihrer angekündigten Verfassungsbeschwerde einmal mehr Erfolg beschieden sei!

Frank Marczinek

Der Autor ist Unternehmer, Jahrgang 1961, und lebt in Berlin.