

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt die Baubehörde auf Antrag Erbbauberechtigten oder Eigentümern von Mehrfamilienhäusern, die planen, ihre Wohnungen vor oder nach dem Hausbau zu verkaufen, dass alle mit Nummern zu bezeichnenden Wohnungen baulich so getrennt worden sind, dass sie als eigenständige und in sich abgeschlossene Einheiten funktionieren.

Die rechtliche Grundlage dafür bilden §§ 3 Absatz 2, 7 Absatz 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951.

Zu abgeschlossenen Einheiten können auch zusätzliche Räume außerhalb eines abgeschlossenen Bereichs zählen, wie z.B. Speicher- oder Kellerräume. Als abgeschlossen können auch Garagenstellplätze gelten, die dauerhaft markiert sind.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist als Voraussetzung zur Eintragung von Miteigentümern in das Grundbuch unumgänglich und ist neben dem Aufteilungsplan Voraussetzung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.

Quelle:

Allg. Verwaltungsvorschrift für die Aufstellung von Bescheinigungen nach " 7 IV Nr.2 WEG; Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23.03.1974

Abschlussgebühr

Bei Vertragsbeginn zum Bausparvertrag zahlt der Bausparer eine Abschlussgebühr oder eine verzinsliche/unverzinsliche Einlage in Höhe von 1 % der Bausparsumme.

Diese Einlage wird bei Inanspruchnahme des Darlehens als Abschlussgebühr verwendet und dient dazu, die Kosten der Bausparkasse zu decken. Die Abschlussgebühr dient auch dem gemeinschaftlichen Interesse der Bauspargemeinschaft, da durch diese eine zeitnahe Verfügbarkeit der jeweiligen Bausparsumme gewährleistet wird.

Quelle:

Pressemitteilung zu BGH XI ZR 3/10 vom 07.12.2010

Abschreibung

Der Tatsache, dass Bauwerke abgenutzt werden und daher mit einer zeitlich beschränkten Nutzungsdauer gerechnet werden muss, ist in den verschiedenen Teilbereichen der Immobilienwirtschaft Rechnung zu tragen.

Bei der Mietenkalkulation im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung für Wohngebäude wird eine 100-jährige Nutzungsdauer unterstellt, was zu einem linearen Abschreibungssatz von 1% führt. Dieser Satz erhöht sich für Einrichtungen und Teile, die erfahrungsgemäß in kürzeren Zeitabschnitten erneuert werden müssen. So liegen etwa die Sätze für Zentralheizung und Einbaumöbel bei 4%, für Hausantennen oder gemeinschaftliche Wascheinrichtungen bei 10%.

Quelle:
§§ 25 II, III der II. Berechnungsverordnung für Wohngebäude

Abschreibung - degressive

Unter einer degressiven Abschreibung versteht man die Absetzung für Abnutzung, die im Gegensatz zur linearen Abschreibung nicht gleich bleibt, sondern im Zeitverlauf niedriger wird.

Abschreibung - lineare

Unter einer linearen Abschreibung versteht man die Absetzung für Abnutzung, die im Gegensatz zur degressiven Abschreibung nicht niedriger wird, sondern im Zeitverlauf konstant bleibt.

Nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) können als Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, ein Betrag von jährlich 2,5 %, für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt wurden, ein jährlicher Betrag in Höhe von 2 % der jeweiligen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten abgezogen werden.

Quelle:
§ 7 IV EStG

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen handelt es sich um ein Immobiliendarlehen, für das gleichbleibende Jahresraten an Zins- und Tilgungsleistungen zu zahlen sind.

Die jährliche Belastung, Annuität genannt, setzt sich aus dem für das Darlehen vereinbarten Zinssatz sowie der Darlehenstilgung zusammen. Die Darlehenstilgung erhöht sich jeweils um den geringer werdenden Zinsbetrag.

Anschaffungskosten

Die für die Berechnung der AfA (Absetzung für Abnutzung)-relevanten Anschaffungskosten beziehen sich beim Immobilienerwerb auf den Kaufpreis ohne den Wertanteil des erschlossenen Bodens.

Die Aufteilung des Kaufpreises in Boden- und Gebäudeanteil erfolgt in der Regel durch Feststellung des Verkehrswertes des Bodenanteils (Bodenrichtwert), der vom Kaufpreis abgezogen wird. Im Verhältnis Boden-/Gebäudewertanteil werden auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Gerichtsgebühren, Maklerprovision, Grunderwerbsteuer) aufgeteilt in einen zum Bodenwert gehörenden Anteil und einen für die AfA-relevanten Teil. Kosten der Finanzierung (einschließlich der Notar- und Grundbuchkosten für die Grundschuldbestellung) zählen nicht zu den Anschaffungs-, sondern zu den Werbungskosten.

Arbeitnehmersparzulage

Die Arbeitnehmersparzulage ist die staatliche Förderung der Vermögensbildung von Arbeitnehmern auf der Grundlage des Fünften Vermögensbildungsgesetzes.

Wer die vermögenswirksamen Leistungen zum Bau, zum Erwerb, zur Erweiterung oder Entschuldung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung anlegt, erhält einen Fördersatz von 9 % aus maximal 470 € pro Kalenderjahr, sofern das zu versteuernde Einkommen nicht mehr als 17.900 € bei Alleinstehenden bzw. 35.800 € bei Verheirateten beträgt.

Wird die vermögenswirksame Leistung auf Grund eines Sparvertrags zum Erwerb von durch den Arbeitgeber ausgegebenen Aktien, Geschäftsanteilen oder zur Übernahme einer Stammeinlage verwendet, liegt der Fördersatz bei 20% aus maximal 400 €, sofern eine Einkommensgrenze von 20.000 € bei Alleinstehenden bzw. 40.000 € bei Verheirateten nicht überschritten wird:

Beide Förderungen können nebeneinander gewährt werden, so dass durch den Staat jährlich bis zu maximal 123 € ausgeschüttet werden können.

Quelle:
§§ 2, 26 b EStG

Auflassung

Auflassung ist ein Rechtsbegriff und bezeichnet die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (§ 873 BGB) notwendige Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber.

Nach § 925 Abs. 1 BGB ist zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück eine Einigung des Veräußerers und des Erwerbers bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle erforderlich. Zuständige Stelle ist grundsätzlich jeder Notar, jedoch kann eine Auflassung auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig beständigen Insolvenzplan erklärt werden.

Allein damit kommt es noch nicht zu einer Übertragung des Eigentums. Eine wirksame Eigentumsübertragung erfordert neben der Auflassung auch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

In der Regel wird die Auflassung gleichzeitig mit der zwingend vorgeschriebenen notariellen Beurkundung des Kaufvertrags erklärt. Möglich ist aber auch, dass zunächst der Kaufvertrag notariell beurkundet und erst später die Auflassung erklärt wird. Eine vorherige Auflassung genügt allerdings nicht.

Um zusätzliche Kosten zu vermeiden ist es daher empfehlenswert, die Auflassung gleichzeitig mit der Beurkundung des Kaufvertrags zu erklären.

Auflassungsvormerkung

Mit der Auflassungsvormerkung können Sie sich kostengünstig rückversichern, dass Ihr erworbenes Grundstück auch rechtlich wirksam an Sie übertragen wird! Die Eintragung in das Grundbuch kann je nach Auslastung des jeweils zuständigen Grundbuchamtes längere Zeit beanspruchen.

Allerdings können in der Zwischenzeit Ereignisse eintreten, die die Eigentumsübertragung zu Ihren Gunsten gefährden könnten. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn der noch im Grundbuch eingetragene Veräußerer des

Grundstücks dieses an einen Dritten übereignet, Insolvenz anmeldet oder gegen den Veräußerer zwangsvollstreckt wird.

Denn trotz unterschriebenem oder ggf. bereits abgewickelttem Kaufvertrag bedarf es zur wirksamen Übertragung des Eigentums an einem Grundstück der Eintragung in das Grundbuch. Zu beachten ist, dass erst mit Eintragung in das Grundbuch der Erwerber auch zum Eigentümer wird. Um Ihre Interessen ausreichend zu schützen, empfiehlt es sich daher, eine Auflassungsvormerkung durch den Notar eintragen zu lassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Übertragung des Eigentums an dem erworbenen Grundstück nicht vereitelt wird.

Aufteilungsplan

Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Aufteilungsplan. Der Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und aller im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile hervorgeht.

Er entspricht in seinem Erscheinungsbild im Wesentlichen den für die Baugenehmigung erforderlichen Bau- und insbesondere Grundrisszeichnungen im Maßstab 1:100. In ihm werden die Sondereigentumseinheiten (Wohnungen, die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume, PKW-Stellplätze bzw. Garagen, gewerbliche Einheiten) in jeweils aufsteigender Nummernfolge bezeichnet und oftmals mit farblichen Abgrenzungslinien dargestellt. Balkone und Loggien (nicht dagegen ebenerdige Terrassen) müssen in die farbliche Umrandung einbezogen werden, damit ihr Sondereigentumscharakter eindeutig wird. Die Nummern sind Bezugsgrundlage für die Bestimmung des Sondereigentums in der Teilungserklärung.

Das Merkmal der Abgeschlossenheit muss sich aus der Darstellung im Aufteilungsplan ergeben. Dieser muss das Gesamtgebäude erfassen. Der Aufteilungsplan ist der Teilungserklärung bzw. der Urkunde über die vertragliche Einräumung von Sondereigentum als Anlage beizufügen und wird damit Bestandteil der Grundakte.

Erforderliche Antragsformulare und nähere Auskünfte bezüglich den konkreten inhaltlichen Anforderungen können bei der zuständigen Baubehörde angefordert werden.

Bauabzugssteuer

Bauabzugssteuer bedeutet für Auftraggeber von Bauleistungen in Deutschland, dass ein Steuerabzug in Höhe von 15 % der zu zahlenden Rechnung für eine Bauleistung vorzunehmen ist. Dies gilt nicht, falls eine vom zuständigen Finanzamt ausgestellte Freistellungsbescheinigung für den Bauunternehmer vorliegt oder eine bestimmte Bagatellgrenze nicht überschritten wird.

Mit dem "Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe" vom 31.08.2001, BStBl 2001 I, 602 wurde die Bauabzugssteuer zur Sicherung von Steueransprüchen bei Bauleistungen eingeführt. Hierbei handelt es sich um keine weitere steuerliche Belastung, sondern es wird eine Verschiebung des Steuerzahlers vorgenommen.

In der Praxis stellt sich das wie folgt dar: Statt des Bauunternehmens zahlt der Bauherr den größten Teil der Umsatzsteuer an das Finanzamt und subtrahiert diesen Betrag von Berechnung des Bauunternehmens.

Zu einem Problem kann die Bauabzugssteuer für Bauherren aus mehreren Gründen werden:

1. Der Verwaltungsaufwand kann sich erhöhen, denn der Bauherr muss die 15 % der Auftragssumme im Zeitraum von zehn Tagen nach einer Rechnungszahlung entrichten.
2. Der Bauherr haftet für die 15% Bauabzugsteuer! Dies selbst dann, wenn der Bauunternehmer ihm eine gefälschte Freistellungsbescheinigung vorgelegt hat.
3. Dem Bauherrn ist zur Minimierung des Haftungsrisikos zu empfehlen, jede Freistellungsbescheinigung beim Finanzamt auf seine Echtheit zu überprüfen, bevor er einen Auftrag erteilen kann.

Nicht jeder Auftraggeber einer Bauleistung ist verpflichtet, die Bauabzugssteuer vorzunehmen.

Die Bauabzugssteuer gilt nur für unternehmerisch tätige Auftraggeber. Unternehmerisch tätig ist ein Auftraggeber, wenn er

1. Unternehmer im Sinn des § 2 UStG ist (dies gilt auch, wenn er sog. Kleinunternehmer ist oder nur steuerfreie Umsätze ausführt), oder
2. ein Auftraggeber ist, der nur Umsätze aus der Vermietung von Wohnungen erzielt und mehr als zwei Wohnungen vermietet oder
3. eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Die Bagatellgrenze

Ist der Auftraggeber Vermieter von Wohn- und Gewerbeflächen und übt er daneben keine weiteren unternehmerischen Tätigkeiten aus, beträgt die Bagatellgrenze für

diesen Kleinunternehmer 15.000 Euro.

In den übrigen Fällen liegt die Bagatellgrenze bei 5.000 EUR. Ist die Bagatellgrenze nicht überschritten, ist kein Steuerabzug (und damit auch nicht die Vorlage einer Freistellungsbescheinigung) notwendig. Die Bagatellgrenze für die Bauabzugssteuer gilt jeweils für ein Jahr und je Bauleistenden. Bei mehreren Aufträgen mit dem gleichen Bauleistenden im Jahr ist eine Jahresprognose anzustellen.

Baufertigstellungsversicherung

Eine Baufertigstellungsversicherung deckt den finanziellen Mehraufwand, der entsteht, wenn ein Bauunternehmen während der Bauphase Konkurs anmeldet oder eine Pfändung eingeleitet wird. Die Mehrkosten ergeben sich aus der Beauftragung eines oder mehrerer anderer Unternehmen zur Fertigstellung der unterbrochenen Bauleistung.

In der Regel wird die Baufertigstellungsversicherung vom Bauunternehmer abgeschlossen und von diesem in Form der Ausführungs-, Gewährleistungs- oder Vertragserfüllungsbürgschaft dem Bauherren vorgewiesen.

Bauhelferversicherung

Eine Bauhelferversicherung ist nur dann notwendig, wenn Sie Eigenleistungen erbringen wollen und Verwandte, Freunde und Bekannte als Helfer zur Bewältigung der Eigenleistungen hinzukommen.

Diese Helfer müssen von Ihnen bei der Berufsgenossenschaft Bau (BauBG) gemeldet werden und sind beitragspflichtig! Die Beiträge dienen dem Versicherungsschutz und richten sich nach der Menge der zu leistenden Arbeitsstunden.

Die Versicherungsleistungen durch die Berufsgenossenschaft sind allerdings nicht sehr umfangreich und Arbeitsunfälle mit Bauhelfern, die ja meist Laien sind, passieren sehr häufig, weshalb eine Bauhelferversicherung sinnvoll ist.

Grundsätzlich besteht die Pflicht, etwaige Helfer anzumelden. Bei Verstößen gegen diese Meldepflicht drohen Bußgelder bis zu 2.500 €.

Die Bauhelferversicherung gibt Ihnen und Ihren Helfern einen erweiterten Versicherungsschutz im Falle eines Unfalls.

Sie als Bauherr und Ihr Ehepartner sind nicht versichert, können sich aber freiwillig privat oder auch bei der BauBG versichern.

Bauherrenhaftpflicht

Derjenige, der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenquelle für Dritte schafft, etwa durch die Errichtung eines Gebäudes, hat die allgemeine Pflicht, mögliche Vorkehrungen zu treffen, Schäden zu Lasten Dritter abzuwenden. Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ist daher dringend zu empfehlen.

Entstehen Dritten Schäden durch das Bauvorhaben, kann der Bauherr von diesen in Anspruch genommen werden. Das ist im Übrigen auch der Fall, wenn der Bauherr sachverständige Personen, wie Unternehmer, Handwerker oder Architekten, beauftragt hat. Dies entbindet den Bauherren auch nicht von seiner Sorgfaltspflicht, da insoweit allgemeine Aufsichts – und Kontrollpflichten fortbestehen.

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt Bauherren während der gesamten Projektzeit vor möglichen Ansprüchen, wenn ein entstandener Schaden durch das Bauvorhaben verursacht worden ist. Beispielsweise, wenn die Grube unzureichend abgesichert wurde, herabfallendes Baumaterial Passanten oder parkende Autos beschädigt. Nach der Baufertigstellung ist die Bauherrenhaftpflicht nicht mehr nötig, es sollte aber eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

Bauleistungen

Unter Bauleistungen sind gem. § 48 Absatz 1 Einkommenssteuergesetz (EStG) alle Leistungen zu verstehen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen.

Bauleistungen können allerdings auch in Eigenverrichtung ausgeführt werden, hier spricht man dann von Eigenleistung. In der Regel werden Bauleistungen jedoch durch professionelle Bauunternehmen auf der Grundlage von Werks- oder VOB-Verträgen ausgeführt und vergütet.

Quelle:
§ 48 EStG

Bauleistungsversicherung

Bauleistungsversicherung oder auch Bauwesenversicherung ist quasi die Vollkasko-Versicherung für Schäden am Bauwerk und der Baustelle während der gesamten Bauzeit.

Versichert sind im Allgemeinen unvorhergesehene Beschädigungen oder Zerstörungen von Leistungen durch höhere Gewalt, also der so genannte Bauunfall während der Bauzeit.

Versichert werden durch die Bauleistungsversicherung folgende Schäden:

- Elementarereignisse wie Sturm, Frost, Hagel und Regen
- Fahrlässigkeit und Böswilligkeit der Erfüllungsgehilfen/Auftragnehmer
- Beschädigungen durch fremde Personen
- Ausführungsfehler
- Unachtsamkeit
- Ungeschicklichkeit der Ausführenden
- Diebstahl fest mit dem Gebäude verbundener Teile

Leistungen, die durch die Bauleistungsversicherung abgesichert werden sind:

- Schadensgutachterkosten
- Baugrund und Bodenmassen
- Aufräumungskosten
- Unvorhergesehene Schäden
- Schäden im Bergbaugebiet
- Gefahr des Aufschwimmens
- Innere Unruhen, Streik, Aussperrung
- Leitungswasser- und Sturmschäden an fertig gestellten Bauteil.

Bauspardarlehen

Bauspardarlehen sind Darlehen von Bausparkassen, auf die der Bausparer einen Anspruch hat, wenn er die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt.

Der Bausparzins liegt in der Regel zwischen 4,5% und 5%. Die Regellaufzeit liegt zwischen 10 und 11 Jahren. Die Höhe der Annuität richtet sich nach dem gewählten Tarif und bewegt sich zwischen 3% und 10% der Bausparsumme je Monat. In den Standardtarifen beträgt die Monatsrate, die an die Bausparkasse abzuführen ist, 6% der Bausparsumme. Die für die Zuteilung zu erreichende Bewertungszahl wird nach einem "Zeit-mal-Geld-System" ermittelt.

Bausparguthaben

Das Bausparguthaben ist das sich anhäufende Guthaben auf dem Bausparkonto.

Hier werden die eingezahlten Sparbeiträge und die Zinsen dem Bausparer gutgeschrieben.

Bausparsofordarlehen

Ein Bausparsofordarlehen bedarf des Abschlusses eines Bausparvertrages.

Das Bausparsofordarlehen wird bis zur Zuteilung des Bausparvertrages gewährt und mit der zugeteilten Bausparsumme abgelöst.

Quelle:

OLG-SCHLESWIG – Aktenzeichen: 5 U 106/03

Ihr kompetenter Partner in allen Immobilien- und Finanzfragen

Be-Ver GmbH

Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft

Burgunder Straße 57

70435 Stuttgart

Telefon 0711-86054692

Telefax: 0711-8605496

Info@bevergmbg.de