

## Wenn die Erbengemeinschaft zur Hölle wird

*Fast fünf Jahre lang haben sie versucht, das Erbe auseinanderzusetzen. Am Anfang schiedlich-friedlich. Am Ende flogen beinahe die Fetzen. Jedenfalls verkehrte man nur noch über die Anwälte miteinander. Dabei bestand die Erbengemeinschaft aus dem engsten Familienkreis, die drei Kinder des Erblassers und seine Witwe, also die Mutter der Kinder. Zu erben gab es allerhand: zwei Häuser, eines davon mit Mietwohnungen und ein Seegrundstück. Am Ende kontaktierte der eine Sohn, nennen wir ihn Michael Bauer, in seiner Verzweiflung das Deutsche Erbenzentrum in Berlin. Und siehe da: Dort hatte man eine Lösung. Das Deutsche Erbenzentrum erhielt den Auftrag, einen Investor zu finden. Dieser kaufte Michael Bauer seinen Anteil ab. Nun hat er zwar mit den Grundstücken nichts mehr zu tun – was wehtun kann, weil es doch Familienerbe ist. Aber Michael Bauer konnte nun einen neuen Anfang machen. Der Erlös aus dem Verkauf, immerhin fast eine halbe Million Euro, war ein schöner Grundstock zum Erwerb einer eigenen Immobilie.*

*Wir unterhielten uns mit dem Rechtsanwalt und Geschäftsführer des Deutschen Erbenzentrums, Dr. Maximilian von Elsner, um Näheres zu erfahren.*

*Elitebrief: Herr Dr. von Elsner, das klingt ja wie der Königsweg – eine Erbengemeinschaft findet keine Lösung, sich auseinanderzusetzen, einer aber schon: Er verkauft einfach seinen Anteil und ist seine Sorgen los.*

Von Elsner: Es klingt nicht nur einfach, es ist auch tatsächlich in vielen Fällen eine Erlösung. Aber natürlich muss man sehr genau und gewissenhaft arbeiten, um die Angelegenheit vorzubereiten.

*Elitebrief: Wie fängt man an?*

Von Elsner: Als Erstes analysiert man gründlich die Erbsituation. Denn so eindimensional, wie Sie die Situation oben beschrieben haben, bei den Kindern und der Mutter ist es nicht immer, zumal dann nicht, wenn ein Testament unklar formuliert ist und es also der Auslegung bedarf. Wenn wir aber von mehreren Immobilien reden, die vererbt werden auf mehrere Personen, dann ist die Situation oft ziemlich klar – abgesehen von dem Umstand, dass Sie Gebäude nicht einfach zerschneiden können. >>



»Die Elite der Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum 2019«

*Nur wenige genügen den hohen Ansprüchen. Solide Qualität muss man erst finden und bewerten. Deshalb analysiert der Elite Report die fachliche und charakterliche Eignung der Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum. Lesen Sie, wer empfehlenswert und geeignet ist, Sie und Ihr Vermögen seriös und zuverlässig zu betreuen. Seit 16 Jahren suchen wir die besten Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum – in Österreich, Luxemburg, der Schweiz, Liechtenstein und in Deutschland.*

**Bestellung unter:**  
[bestellung@elitereport.de](mailto:bestellung@elitereport.de)

**Elitebrief: Und dann?**

Von Elsner: Wir sprechen aufgrund der Informationen, die uns der Erbe zur Verfügung gestellt hat, Investoren mit einem entsprechenden Fokus an. Hier ist es wichtig zu verstehen, dass nicht jeder Investor jedes Objekt interessant findet. Es gibt sowohl regionale Unterschiede als auch Unterschiede in der Art des Nachlasses (hier insbesondere, ob es Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind) und des vom Investor einzusetzenden Kapitals. Dieses ist ja nach dem Kauf des Erbteils erstmal für längere Zeit gebunden.

**Elitebrief: Wie kommt denn der Investor auf den Wert oder was ist denn der Kaufpreis für einen Erbteil?**

Von Elsner: Die Investoren haben viel Erfahrung mit derartigen Projekten und können in der Regel relativ zeitnah einen ersten Preisrahmen anbieten. Da ein Käufer des Erbteils nichts anderes machen kann als der Erbe selbst, kalkuliert der Investor natürlich hier die Kosten für weitere Gerichtsverfahren ein. Es ist wie ein geerbtes Boot mit einem Loch: Der Erbe kann sich Spezialisten suchen, die das Boot in jahrlanger Arbeit restaurieren und es später zu dem in einigen Jahren üblichen Marktpreis verkaufen, übernimmt also persönliche Mühen und trägt die Kosten, oder er verkauft jetzt das Boot mit Loch und einer der Investoren übernimmt den Rest. Der Erbe hat dann also bereits jetzt liquides Vermögen und keine Kosten.

**Elitebrief: Wie ist das mit dem Vertrag für den Erbteilsverkauf?**

Von Elsner: Der Vertrag wird zwischen den Erben und dem Investor abgeschlossen und muss notariell beurkundet werden.

**Elitebrief: Also gut, Sie haben den Erben und Sie haben den Investor, man ist sich also einig, unterschreibt vor dem Notar den Vertrag zum Verkauf des Erbanteils. Die anderen Miterben haben da kein Wörtchen mehr mitzureden?**

Von Elsner: Vor dem Vertrag müssen sie nicht mal gefragt werden. Es ist aber so, dass die Miterben ein Vorkaufsrecht haben. Die Miterben bekommen vom Notar den beurkundeten Vertrag zugesandt und haben die Möglichkeit, zu denselben Bedingungen, wie sie in dem notariellen Vertrag niedergelegt sind, den Erben auszuzahlen, ihm also seinen

Erbteil abzukaufen. Diese Möglichkeit wird ihnen durch § 2034 Bürgerliches Gesetzbuch eingeräumt.

**Elitebrief: Der Erbe läuft also kein Risiko ein?**

Von Elsner: So ist es. Das einzige Risiko liegt beim Investor, der sich vergebens um den Erbteil bemüht hat. Aber diese Gefahr ist in aller Regel gering, da die Erben zumeist in den vergangenen Jahren schon zahlreiche Einigungsversuche auch unter gewissem Verzicht unternommen haben, aber diese bislang immer gescheitert ist.

**Elitebrief: Was gibt es denn sonst für Alternativen, wenn sich die Erbengemeinschaft nicht freiwillig einigt?**

Von Elsner: Das Bürgerliche Gesetzbuch bietet die Teilungsversteigerung an: Hier stellt einer der Erben einen Antrag beim Amtsgericht, der darauf hinausläuft, dass die Immobilie versteigert wird und also der Wert, den sie manifestieren, zu Geld gemacht wird. Bei beweglichen Sachen ist es der Pfandverkauf. Es kann dann aber immer noch nicht jedes Mitglied der Erbengemeinschaft seine Wege gehen. Das Erlöste Geld wird erst einmal bei Gericht hinterlegt, die Erben sehen von dem Geld also erstmal nichts. Auch ist zu beachten: Bei einer Teilungsversteigerung findet eine Immobilie oft erheblich unter Wert einen neuen Eigentümer, wie das eben bei Versteigerungen so vorkommt. Denn die Leute, die da bieten (wenn es denn überhaupt mehrere sind), die wissen ja auch, dass da eine Erbengemeinschaft unter Druck steht, sich auseinanderzusetzen.

**Elitebrief: Auch wenn der Erlös der Versteigerung geringer ist – so schwer kann es doch nun nicht mehr für den Erben sein, an sein Geld zu kommen, wo man doch genau weiß, wie hoch sein Erbteil ist?**

Von Elsner: Gemach, gemacht! Erstens hat der Erbe, der die Klage eingereicht hat, bereits eine Menge Geld an Vorschüssen geleistet: Grundbuchauszug, Wertgutachten, Gerichtskosten, Anwaltskosten. Zweitens besteht die Erbengemeinschaft immer noch und sie muss nun einstimmig entscheiden, wer wie viel Geld bekommt. Der Streit geht also weiter, es dreht sich nur um andere Sachen.

**Elitebrief: Zusammengefasst heißt das, dass der Erbe, der die Teilungsversteigerung initiiert, eine ganze Menge Geld vorstrecken muss und, dass die ganze Prozedur wahrscheinlich**

**auch viel Zeit kostet. Wenn jetzt die Erben immer noch nicht das Geld freigeben – was dann?**

Von Elsner: Jetzt muss der Anwalt eine Teilungsklage einreichen, die in der Regel aus zig einzelnen Feststellungsklagen besteht. Streitwert ist in der Regel der Wert des Erbteils. Das kostet einiges, inklusive Anwaltsgebühren. Wenn man sich dann über mehrere Instanzen hin streitet, kann niemand garantieren, ob der Wert des Erbteils beziehungsweise der gesamten Immobilie am Ende nicht fast aufgezehrt ist. Denken Sie auch an die Nerven, die das kostet. Diese Art der Auseinandersetzung wird auch den Frieden in dieser Familie nicht wiederherstellen. Nach dem Verkauf des Erbteils aber, wie wir es vorschlagen, gibt es eher

noch Chancen, dass man sich eines Tages doch wieder zusammensetzt und den 100. Geburtstag des verstorbenen Vaters feiert.

**Elitebrief: Herr Dr. von Elsner, haben Sie vielen Dank für das Interview.**

Das Interview führte Jürgen E. Leske



Weitere Informationen finden Sie unter:  
[deutsches-erbenzentrum.de](http://deutsches-erbenzentrum.de)

Buchvorstellung:

## »Die Nullzinsfalle«

Wie die Wirtschaft zombifiziert und die Gesellschaft gespalten wird. Von Ronald Stöferle, Rahim Taghizadegan und Gregor Hochreiter

Sehenden Auges sind die Zentralbanken in ihrem Kampf gegen die Folgen der großen Finanzkrise und der Schuldenkrise in die Falle getappt – die Nullzinsfalle. Im Augenblick versuchen die Zentralbanken verzweifelt, aus dieser Falle zu entkommen, doch es wird ihnen nicht gelingen. Denn bereits bei den ersten Schritten der geldpolitischen Normalisierung wird kein Stein auf dem anderen bleiben. Welche Wege führen für die Politik, die Anleger und die Gesellschaft möglichst unbeschadet aus der Nullzinsfalle? Worauf müssen Bürger und Anleger gefasst sein? Die Nullzinsfalle zeigt erstmals alle wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen der Nullzinspolitik auf – Gänsehaut garantiert, denn in Wirtschaft und Gesellschaft gehen Zombies um. Lassen Sie sich überraschen, wie viele aktuelle Phänomene nach dieser tiefgehenden und tabulosen Analyse verständlich werden.

Ronald Stöferle ist Partner der Incrementum AG, die Anlagelösungen auf Basis der Österreichischen Schule der Nationalökonomie



anbietet. Zuvor war er sieben Jahre lang im Research-Team der Erste Group in Wien und begann schon 2007 seine jährlich erscheinenden »In GOLD we TRUST«-Studien zu veröffentlichen, die u. a. vom Wall Street Journal als »Goldstandard aller Goldpublikationen« bezeichnet wurden.

Rahim Taghizadegan ist Wirtschaftsphilosoph, Unternehmer und Rektor des scholarium in Wien. Nach zahlreichen Lehraufträgen, u. a. an der Universität Liechtenstein, der Wirtschaftsuniversität Wien und der Universität Halle, ist er derzeit Dozent an der University of Applied Sciences in Krems und der Internationalen Akademie für Philosophie in Liechtenstein. Er ist mehrfacher Bestsellerautor und gefragter Redner, insbesondere zum Thema Unternehmertum und der Österreichischen Schule der Ökonomie. Mit seinem Titel »Österreichische Schule für Anleger« war er für den Deutschen Finanzbuchpreis 2015 nominiert. Außerdem sind im FinanzBuch Verlag seine Bücher »Wirtschaft wirklich verstehen« und »Helden, Schurken, Visionäre« erschienen.

Gregor Hochreiter ist selbstständiger Ökonom mit Sitz in Wien. Er ist Redakteur des In Gold we Trust-Report von Ronald-Peter Stöferle und Mark J. Valek und publiziert zu ökonomischen Themen, vor allem im Bereich der Geld- und Konjunkturtheorie. Zudem fungiert er als ökonomischer Berater für die Rechercheplattform addendum.

## Vorverurteilungsgefahren im Verdachtsfall

*Jeden Steuerbürger kann es treffen. Und wenn Vermögende und auch Prominente verdächtigt werden, wird das Thema »Steuern« äußerst gefährlich. Um aus einer solch prekären Situation herauszukommen, ist bester strategischer Rat von Nöten. Elitebrief hat eine renommierte Rechtsanwältin gewonnen, um dieses oft nur wenig ausgeleuchtete Kräftefeld zu vermessen.*

*Die Münchner Strafverteidigerin Jana Amann, WTS AG, vertritt bundesweit Mandanten in schwierigen Fallgestaltungen im Umgang mit den Steuerverwaltungen des Bundes und der Länder, den entsprechenden Staatsanwaltschaften und den Gerichten vor Ort. Lesen Sie ihren Beitrag.*

### **Achtung: Auslandskonten wieder im Fokus**

»Seit Jahren hocken die Finanzbehörden auf Daten, die Steuerhinterzieher auffliegen lassen könnten«, schreiben FAZ und Welt am Sonntag am 30.06.2019. Ausländische Banken melden seit einiger Zeit an die deutschen Behörden umfangreiche Daten von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Deutschland. Diese Daten konnten bisher aus technischen Gründen nicht ausgewertet werden, denn der notwendige Abgleich mit den eingereichten Steuererklärungen konnte nicht vorgenommen werden. Das ist jetzt möglich.

Die geänderte Lage trifft aber auch steuererhrliche Bürger: Wenn im Zeitpunkt der Erstellung der Bankunterlagen nicht alle Erträge durch die Fondsgesellschaften festgestellt waren und dies bei der Erstellung der Steuererklärung nicht bemerkt wurde, dann wird der Abgleich durch die Software eine Differenz ergeben. Rückfragen kann es beispielsweise auch bei in CHF gehaltener Liquidität geben. Achtung: In diesen Fällen folgt standardisiert die sofortige Einleitung eines Steuerstrafverfahrens!

### **Deshalb lautet die Empfehlung:**

Durch die Möglichkeit der Auswertung von erhaltenen Daten besteht sofortiger Handlungsbedarf. Lassen Sie Ihre Steuererklärungen prüfen, ob die Kapitalerträge korrekt erfasst wurden. Mitunter werden bei der Erstellung von Steuererklärungen die Bankunterlagen oder sogar die Steuerbescheinigungen einfach nur ohne Prüfung abgeschrieben. Die korrekte Erklärung von

Einkünften aus Auslandskapitalvermögen ist fachlich hochkomplex. Die Fallstricke sind vielfältig. Im Zeitpunkt der Erstellung der Steuerbescheinigung waren häufig nicht alle Erträge der verwahrten ausländischen thesaurierenden Investmentfonds bekannt. Steuerpflichtige Währungsgewinne sind in den Steuerbescheinigungen auch nicht enthalten und könnten deshalb nicht erklärt worden sein. In diesen Fällen ist eine umgehende Berichtigung der Steuererklärung erforderlich – nur die Nachmeldung bewahrt Sie vor der Einleitung eines Verfahrens wegen Steuerhinterziehung und empfindlichen Strafen.

[jana.amann@wts.de](mailto:jana.amann@wts.de) | [www.wts.de](http://www.wts.de) □



## Damit das Leben wieder leichter wird

Bitte helfen Sie kranken Kindern mit Ihrer Spende für den Neubau des Kinderzentrums Bethel.

Spendenkonto (IBAN): DE48 4805 0161 0000 0040 77  
Stichwort: KINDGESUND, [www.kinder-bethel.de](http://www.kinder-bethel.de)

Bethel 

## Auf »Super Mario« folgt »Madame Colombe« (französisch für Taube)

Von Robert Halver

Brüssel ist die sauberste Stadt der Welt. Dort wäscht eine Hand die andere. Es wird so gekungelt, dass der »Kölsche Klüngel« im Vergleich ein Waisenkind ist. So muss Berlin für die Besetzung des höchsten EU-Amtes mit einer Deutschen einen hohen (Stabilitäts-)Preis zahlen. Als Gegenleistung wird die Französin Christine Lagarde Nachfolgerin von Mario Draghi im Amt des EZB-Präsidenten.

Wir erinnern uns: Als Chefin des Internationalen Währungsfonds stand Lagarde für die großzügige Streichung der griechischen Schulden. Damals konnte nur Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble – der letzte Stabilitäts-Mohikaner Europas – das Schlimmste verhindern.

### ***Euroland = Minuszinsland***

Tatsächlich kommt mit der EZB-Präsidentin Madame Lagarde einiges auf uns zu. Denn beim IWF wurden geldpolitisch revolutionäre Ideen geboren, denen sie nie widersprochen hat.

Da schon 10 Jahre beispiellose Zinssenkungen und Gelddruckerei die (offizielle) Inflation entgegen der gängigen Theorie nicht haben ansteigen lassen, hat man beim Währungsfonds auch große Angst, dass die Weltwirtschaft in die Rezession geraten könnte. Im Extremfall würden sich Arbeitslosigkeit, Firmenpleiten und Börsencrashes gegenseitig weiter hochschaukeln und zu einer irreparablen Depression führen. Dann wäre der Zins- und Tilgungsdienst auf die weltweit mittlerweile ca. 250 Billionen US-Dollar Schulden nicht mehr zu leisten. Und dabei brauchen Länder wie Italien Neuschulden wie Drogenabhängige den nächsten Schuss, damit die soziale Lage nicht kippt. Finanzhistorisch sind die Zinsen in konjunkturellen Notsituationen zwischen drei bis sechs Prozent gesenkt worden. Insofern müssten die aktuell bereits sehr tiefen Zinsen und Renditen noch massiver in den negativen Bereich gedrückt werden. Es soll nicht gekleckert, sondern geklotzt werden. Tatsächlich fordert der IWF Negativzinsen in Höhe von bis zu sechs Prozent als geldpolitischen Normalzustand.

Die banale Logik des IWF dabei: Wird Zinssparen derart bestraft, werden Bürger und Unternehmen ihr Geld ausgeben

und investieren. Und wird Kreditaufnahme belohnt, werden sich Staaten hemmungslos verschulden.

### ***Mario Draghi macht für Christine Lagarde den Weg frei***

Damit Madame Lagarde nicht schon zu Beginn ihrer Amtszeit stabilitätspolitisch verbrannt ist, wird Mario Draghi ihr die Drecksarbeit abnehmen. Mit der Feststellung einer wirtschaftlichen Eintrübung bereitet er den Weg für die Wiederauflage von Anleihekäufen und erneuten Zinssenkungen.

**Robert Halver,**  
*Leiter der Kapitalmarktanalyse  
der Baader Bank AG*

[www.baaderbank.de](http://www.baaderbank.de)



Als stabilitätspolitischer Weichspüler gilt auch Philip Lane als neuer Chefvolkswirt der EZB. Bisher ist der für Zinspolitik zuständige EZB-Rat den Konjunktüreinschätzungen und konkreten geldpolitischen Empfehlungen des jeweiligen Chefökonomens immer gerne gefolgt. Warum sollte sich an dieser Praxis zukünftig etwas ändern, wenn sich Madame Lagarde schon beim IWF immer gerne auf ihre Experten verlassen hat? Und da sie über keine Erfahrung als Geldpolitikerin verfügt, ist sie ohnehin auf fremde Hilfe angewiesen.

Ebenso wird Draghi noch eine neue Inflationsdoktrin einführen. Inflation soll zukünftig asymmetrisch betrachtet werden. Bei Preisschwäche ist die EZB-Geldpolitik ohnehin freizügig. Doch selbst wenn die Inflation den Zielwert der EZB von zwei Prozent überschreitet, wird keine Zinsverschärfung durchgeführt. Erst will man ganz sicher sein, ob die Preisbeschleunigung wirklich nachhaltig ist. So wird ein willfähriger Paragraph geschaffen, der dehnbar ist wie ein Gummizug. Und natürlich kennt man auch bei der EZB die Annehmlichkeit, dass Inflation, die nicht von Zinsen ausgeglichen wird, Staatsschulden galant entsorgt. Nichts Anderes tun die USA seit Kriegsende.

### ***Unter Lagarde werden Finanz- und Geldpolitik nicht mehr getrennt, sondern zu Blutsbrüdern***

Der EZB geht es eben um die Stabilität der Eurozone, nicht um die Stabilität der Finanzen. Um sie zu erhalten, darf z. B.

Schulden-Italien niemals Bankrott gehen oder sogar den gemeinsamen Währungsraum verlassen. Sozialpolitik geht vor Ordnungspolitik. Daher muss geldpolitische Planwirtschaft marktwirtschaftliche Preisfeststellungen von Anleihen aushebeln: Die Zinsen müssen runter! In diesem Zusammenhang werden auch noch die heiligsten Stabilitäts-Kühe geopfert. Die Trennung von Finanz- und Geldpolitik wird aufgehoben. Sollte also kein privater Investor italienische oder griechische Staatsanleihen zu Minusrenditen abnehmen, muss die Notenbank ran.

Gemäß Pippi Langstrumpf macht sich die Finanzpolitik die Schuldenwelt mit Hilfe der EZB wie sie ihr gefällt. Wenn Schuldenländer keine Zinsen mehr zahlen, sondern sogar noch Gutschriften erhalten, wären sie keine Ökonomen, wenn sie nicht beherzt neue Schulden machten. Dieser Sündenfall wird moralisch mit den angeblich edlen Motiven des Staats geheilt, der an das Gemeinwohl denkt. Gerne wird auch auf Amerika und China verwiesen. Dort finanziert die Notenpresse Wirtschaftswachstum. Ist es da nicht ein Gebot der europäischen (Geld-)Politik, dem amerikanisch-chinesischen Beispiel schon aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit zu folgen? Die Politiker können übrigens auch ganz gut damit leben, dass man mit einer radikalen Negativzinsstrategie en passant ebenso eine Währungsabschwächung des Euro und damit Exportstimulierung begünstigt.

Unter der Ägide von Madame Lagarde wird die EZB endgültig zum Staatsfinanzierer.

### *Bonjour Tristesse, liebe Zinsanlagen*

Wenn Lagarde die Vorschläge ihres IWF auch nur ansatzweise befolgt, frustriert Zinssparen noch mehr. Aber in der Eurozone geht es nicht um hohe Anlagezinsen, sondern um niedrige Kreditzinsen. Sparer werden also noch mehr enteignet. Dabei ist dieser zinslose Kapitalismus eine Einbahnstraße. Je länger man sie befährt, umso mehr macht eine zinspolitische Wende real- und finanzwirtschaftlich alles kaputt. Leider ist der point of no return längst erreicht. Ich bin fest davon überzeugt, dass es keine attraktiveren Zinsen mehr geben wird, solange die Eurozone existiert.

Zukünftig hat die EZB mit der Deutschen Bundesbank so viel gemeinsam wie ein Schweineschnitzel mit Tofu.

Gut, wenn man als Anleger einen Plan B hat. Wer Rendite will, kommt an Aktien und Dividenden nicht vorbei. Und tatsächlich: Obwohl der Handelskrieg bestenfalls eine Feuerpause macht, selbst China wirtschaftlich schwächelt und es momentan eine Inflation an Gewinnwarnungen von zyklischen Unternehmen gibt, zeigen sich Aktien sehr stabil. Die Liquiditätshausse ist offensichtlich dominant.

Und wer weiß, ob die EZB nicht irgendwann auch noch anfängt, Aktien aufzukaufen. Das haben die schweizer, japanische und US-Notenbank auch schon getan. Die EZB war doch immer schon ein Nachzügler. □

*Hier geht es zu Halvers Kolumne: [www.roberthalver.de](http://www.roberthalver.de)*

## Wir retten ehrenamtlich – Helfen Sie uns helfen!

Kontoverbindung  
Volksbank in Schaumburg  
IBAN: DE22 2559 1413 7309 0000 00  
BIC: GENODEF1BCK

Auch online können Sie spenden:  
[www.dlrg.de/spenden](http://www.dlrg.de/spenden)



**DLRG | Wasserrettung**

## Die Wüsten werden grün

*Das »Climate Correction Project« und sein innovatives Konzept verspricht den Klimawandel dauerhaft einzudämmen und verwandelt dabei Wüsten in grüne Landschaften.*



*Professor h.c. Eduard Kastner, Initiator der Welt-Wasser-Konferenz*

Auf der Welt-Wasser-Konferenz am 13. Juni 2019 im Hotel Bayerischer Hof, München wurde ein revolutionäres Konzept vorgestellt, das den Klimawandel eindämmen und aus allen Wüsten grüne Landschaften entstehen lässt. Zwei Drittel der neu gewonnenen Gebiete sind als Nutzfläche für die Landwirtschaft vorgesehen, der Rest soll mit Bäumen bepflanzt werden. Das dazu nötige Wasser wird den Ozeanen entnommen und durch zwei alternative Techniken entsalzt. Neben der Regenanlage von Weathertec kommt eine neu entwickelte, solare Meerwasserentsalzung (SD) mittels Solarrinnen und Destillierer zum Einsatz, kostengünstig und ohne CO<sub>2</sub>-Abdruck: Ökonomie und Ökologie reichen sich die Hand.

Eduard Kastner, Vorstand der veranstaltenden Stiftung »Forschung für Leben«: »Mit 14,5 ct/cbm Nutzwasser rentiert sich die Bewässerung aller landwirtschaftlichen Flächen bereits, aber wir wollen zusammen mit der Weathertec-Technologie auf 2,5 ct/cbm kommen. Auf bis zu 15 Mio. km<sup>2</sup> entstehen damit nicht nur Land- und Forstwirtschaft, sondern auch urbane Zivilisation, deren Nutzen die Investitionen in die Meerwasserentsalzung um ein Mehrfaches übertrifft. So melden sich die Golfstaaten, welche vertreten wurden durch den Beauftragten Said Koueider, für die Umsetzung bereits an.«

Für die Reduktion der Erderwärmung zählen in erster Linie Bäume, die in dem als Climate Correction Project (CCP) bezeichneten Ansatz ein Muss sind. Es sollen langfristig 3,5 Billionen Bäume gepflanzt werden wie Professor Dr. Markus Disse, TU München, Lehrstuhl für Hydrologie, auf

der Welt-Wasser-Konferenz ausführt: »Mit einer Billion neu gepflanzter Bäume können schon 50 % der ‚Ambitionslücke‘ des Pariser Abkommens geschlossen werden und mit zwei Billionen Bäumen ließe sich das 2-Grad-Ziel halten.«

Dass Bäume mit Wasser in Wüstenregionen erfolgreich gepflanzt werden können, zeigen Professor Dr. Reinhard Mosandl, TU München, Lehrstuhl für Waldbau und Dr. Hany El Kateb, Berater des ägyptischen Staatspräsidenten in einem Begrünungsprojekt entlang des Nils. Wie notwendig alle Anstrengungen zur Umkehr der Erderwärmung sind demonstriert Dr. Ingo Sasgen vom Alfred-Wegener-Institut, Bremerhaven, und erklärt, dass selbst nach einer ausgeglichenen CO<sub>2</sub>-Bilanz schon heute mit einem Nachlaufen der Meeresspiegelerhöhung von bis zu zwei Metern gerechnet werden muss.

Das Climate Correction Project ist die perfekte Ergänzung zu den Anstrengungen aus den Pariser und Kattowitzer Klima-Konferenzen und zeigt, dass mit innovativer Technik nicht nur positiver Einfluss auf den Klimawandel genommen werden kann, sondern auch volkswirtschaftlich viel bewegt wird und im Idealfall auch die Migration gestoppt werden kann.

### Über die Stiftung »Forschung für Leben«

Die Stiftung »Forschung für Leben« fördert und finanziert nicht nur große Projekte in der medizinischen Forschung, sie trägt auch die Forschung zur Sicherung der Welternährung in ihren Zielen. Der Schutz des Weltklimas leitet sich daraus ab, ist letztlich die Voraussetzung für die nachhaltige Welternährung. Das Climate Correction Project (CCP) ist ein Forschungsergebnis der Stiftung, das sie nun in die Öffentlichkeit trägt und zur Umsetzung auffordert. Die Stiftung »Forschung für Leben« ist vollumfänglich gemeinnützig. Sie ist befreit von allen Verwaltungskosten. Diese übernehmen die Firmen des Stiftungsgründers wie z. B. die KASTNER AG. So kommt jeder gespendete Betrag gänzlich den Stiftungszielen zugute und wird höchst effizient eingesetzt, um das jeweilige Stiftungsziel zu erreichen. □

*Stiftung »Forschung für Leben«, c/o KASTNER AG, Schlosshof 2, 85283 Wolnzach, Tel. 08442/9253-30, Fax 08442/2289, Mail: [Kontakt@Forschung-fuer-Leben.de](mailto:Kontakt@Forschung-fuer-Leben.de), Vorstand: Eduard Kastner, Stiftungsrat: Hans-Kaspar von Schönfels, Gabriela von Habsburg, Dennis Kastner [www.Forschung-fuer-Leben.de](http://www.Forschung-fuer-Leben.de)*

## Nun also doch: Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

Diese Sonderabschreibung hatten selbst die Kenner schon abgeschrieben: Nachdem der Bundestag schon Ende 2018 die neue Regelung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus verabschiedet hatte und der Bundesrat dieses Gesetz von der Tagesordnung gestrichen hatte, glaubte keiner mehr, dass dieses Gesetz noch in Kraft treten würde. Und nun hat der Bundesrat überraschend das Gesetz Ende Juni 2019 durchgewunken.

Der neue Paragraph 7 b des Einkommensteuergesetzes sagt, dass die neue Sonderabschreibung ausschließlich für neue Wohnungen in Anspruch genommen werden kann. Sie kann neben der regulären linearen AfA nach Paragraph 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz vorgenommen werden und soll im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren (also insgesamt über vier Jahre) bis zu jährlich 5 % betragen. Zählt man die beiden Fördermaßnahmen zusammen, dann werden innerhalb des Abschreibungszeitraums bis zu 28 % der förderfähigen Kosten steuerlich berücksichtigt – haben kluge Leute ausgerechnet.

### Komplett neuer Wohnraum

Es muss durch die Baumaßnahme neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum (also zu Wohnzwecken dienend) hergestellt und dieser bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden. Dabei werden Aufwendungen für Grundstücke und Außenanlagen nicht gefördert. Auch der Neubau von Ferienwohnungen wird hier nicht gefördert. Der neue Wohnraum muss also dauerhaft bewohnt werden.

### Obergrenzen der Anschaffungs-/Herstellungskosten

Achtung bei den entstehenden Kosten: Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3000 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen. Ist dies doch der Fall, so führt dies zum vollständigen Ausschluss von der Förderung – es gibt hier keinen Ermessensspielraum.

### Dauer der Verwendung der Wohnungen

Die förderfähigen Wohnungen müssen mindestens in den zehn Jahren nach Anschaffung und Herstellung entgeltlich zum Wohnen dienen. Wer dagegen verstößt, riskiert die rückwirkende Versagung der bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen. In Fällen, in denen Räume sowohl zu Wohnzwecken als auch zu betrieblichen oder be-

ruflichen Zwecken genutzt werden, sind sie, je nachdem welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den betrieblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen zuzurechnen. Immerhin: Ein häusliches Arbeitszimmer wird aus Vereinfachungsgründen zur Wohnung gerechnet.



Jürgen E. Leske | [www.raleske.de](http://www.raleske.de)

Die Regelung wird auf Herstellungs- oder Anschaffungskosten beschränkt, für die der Bauantrag oder die Bauanzeige nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt werden. Sie können auch noch in Anspruch genommen werden, wenn die Fertigstellung erst nach dem 31.12.2021 erfolgt, längstens bis 2026.

### Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen wird auf maximal 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt. Bei einer 100 m<sup>2</sup> Wohnung wären das 200.000 Euro. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe für die Abschreibung anzusetzen. Es müssen dabei die EU-rechtlichen Voraussetzungen bezüglich der sogenannten De-minimis-Beihilfen eingehalten werden. Das bedeutet unter anderem, dass der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Veranlagungsjahren 200.000 Euro nicht übersteigen darf.

### Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften und -vereine sind in dem Gesetz auch berücksichtigt: Sie sind bisher nur dann von der Körperschaftsteuer befreit, wenn ihre Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten zwar über 10 % hinausgehen, jedoch nur wenn diese Überschreitung auf Stromlieferungen aus Mieterstromanlagen zurückzuführen sind. Diese Grenze wurde auf bis zu 20 % angehoben.

Diese Begünstigung wird erstmals auf den Veranlagungszeitraum 2019 angewendet. □



## Anmerkungen zu Steuern

Von Manfred Gburek

Einkommensteuer sparen, das ist in Deutschland immer noch eine Art Volkssport. Doch Vorsicht, Finanzämter kommen von Gesetzes wegen immer leichter an Informationen über Sie heran und ziehen im Zweifel die Daumenschrauben an, etwa indem sie Einkommen und damit auch Steuern schätzen. Das Steuersparmotiv sollte für Sie nur noch eine untergeordnete Rolle spielen, selbst bei Investitionen in alle Arten von Immobilien, die gern als Schutz vor hohen Steuern und gleichermaßen vor Inflation angepriesen werden. Entscheidend ist die Rendite nach Steuern, nach Inflation und nach Abzug aller Kosten.

Steuersparmodelle der alten Art, die für eine gut verdienende Klientel konstruiert wurden, sind out, nachdem steuerinduzierte Investitionen in Gewerbeimmobilien, etwa in Büros oder Einkaufszentren, in Schiffe oder Flugzeuge, sich zu einem erheblichen Teil als Flops erwiesen haben. Heutzutage kann man Steuern am besten mittels Investitionen in Unternehmen so gestalten, dass für den Staat nur noch ein Obolus übrig bleibt. Wie das funktioniert, haben in den vergangenen Jahren viele börsennotierte deutsche Unternehmen bewiesen. Nicht zu vergessen amerikanische Konzerne mit ihrer Vorliebe für Steueroasen im Euroraum, wie Irland, Luxemburg oder Malta.

Baudenkmäler gelten – ebenso wie Gebäude in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten – wegen der hohen Abschreibungen auf den Erhaltungsaufwand als letzte Bastion solcher Steuersparer, die nicht unternehmerisch, sondern privat investieren möchten. Ob zu Recht, hängt zunächst natürlich von den gängigen Auswahlkriterien für

Immobilien ab, wie Lage und Infrastruktur. Die folgenden Abschreibungen auf den Erhaltungsaufwand sollten dann das Sahnehäubchen obendrauf sein: gemäß § 7i Einkommensteuergesetz acht Jahre lang bis zu 9 Prozent jährlich, danach vier Jahre lang bis zu 7 Prozent jährlich. Wobei ein Knackpunkt noch besonders zu beachten ist: Amtliche Denkmalschützer entscheiden mit, was am äußeren Erscheinungsbild eines Denkmalobjekts geändert werden darf oder welches Material zur Sanierung verwendet wird. Die Abgeltungsteuer auf Einkünfte aus Kapitalvermögen, zum Beispiel aus Tagesgeld- oder Festgeldkonten, Anleihen und Aktien, wird seit 2009 automatisch fällig. Das heißt, Banken, Sparkassen und Broker kürzen die für ihre Kunden vereinnahmten Zinsen, Dividenden und Kursgewinne schon im Vorfeld um 25 Prozent, 5,5 Prozent Soli und gegebenenfalls Kirchensteuer. Immerhin kommen Anleger in den Genuss von 801 Euro (Eheleute 1602 Euro) Sparerpauschbetrag pro Jahr, den die Finanzämter in Einkommensteuerbescheiden berücksichtigen.

Damit hat sich die Sache für Anleger und Finanzämter eigentlich erledigt – bis auf zwei Besonderheiten: Kursgewinne aus vor 2009 gekauften Wertpapieren sind zwar überwiegend steuerfrei, aber zum Beispiel müssen alle in Deutschland aufgelegten Fonds ab 2018 auf ihre Erträge 15 Prozent Körperschaftsteuer zuzüglich Soli abführen. Da die Große Koalition mit dem Investmentsteuerreformgesetz Anlegern ein Kuckucksei ins Nest gelegt hat, ist dringend zu empfehlen, Details dieses Gesetzes mithilfe des Internets ins Visier zu nehmen. □

### Kapitel 13 aus dem Buch:

»Reich werden ist keine Schande!.« Von Manfred Gburek  
Kindle Edition: [www.amazon.de](http://www.amazon.de) | ePUB: [www.epubli.de](http://www.epubli.de)



**SOS KINDERDÖRFER  
WELTWEIT**  
HERMANN-GMEINER-STIFTUNG

Hermann-Gmeiner-Stiftung  
Ridlerstr. 55 | 80339 München  
Telefon 089/179 14-218  
E-Mail: [hgs@sos-kd.org](mailto:hgs@sos-kd.org)

[www.hermann-gmeiner-stiftung.de](http://www.hermann-gmeiner-stiftung.de)





Foto: Christina Bleier

## Unterstützer gesucht!

*Kultur ist ohne hilfreiche Unterstützung nicht möglich – nirgendwo, auch nicht in Augsburg mit seiner Vielfalt und hohen Qualität an Veranstaltungen. Die bayerische kammerphilharmonie braucht Paten, die es dem Orchester ermöglichen, die anfallenden Kosten für die Konzerte abzudecken. Falls Sie spenden wollen, bitte vergessen Sie nicht, beim Überweisen Ihren Namen und Ihre Postanschrift anzugeben, damit Sie eine Spendenbescheinigung erhalten. Die Zuwendungen sind steuerlich absetzbar.*

*bayerische kammerphilharmonie*  
 IBAN: DE6172050000240716423  
 BIC: AUGSDE77XXX

*bayerische kammerphilharmonie*  
 Geschäftsführung: Valentin Holub  
 Jesuitengasse 2  
 86152 Augsburg

*Das Büro der kammerphilharmonie ist  
 Mo bis Fr: 10.00 bis 13.00 Uhr geöffnet.*

*Telefon: +49(0)821/521 36-20  
 Telefax: +49(0)821/521 36-22*

*info@kammerphilharmonie.de  
 www.kammerphilharmonie.de*

**Impressum:** Anschrift: Elite Report Redaktion, Niggerstraße 4/II, 81675 München, Telefon:+49(0)89/470 36 48, redaktion@elitebrief.de  
 Chefredakteur: Hans-Kaspar v. Schönfels v.i.S.d.P. Realisation: Falk v. Schönfels **Steuern und Recht:** Jürgen E. Leske

**Rechtliche Hinweise/Disclaimer:** Die enthaltenen Informationen in diesem Newsletter dienen allgemeinen Informationszwecken und beziehen sich nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person. Sie stellen keine betriebswirtschaftliche, finanzwirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Im konkreten Einzelfall kann der vorliegende Inhalt keine individuelle Beratung durch fachkundige Personen ersetzen. Der Inhalt darf somit keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren. Handelsanregungen oder Empfehlungen in diesem Newsletter stellen keine Aufforderung von Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder derivativen Finanzprodukten, auch nicht stillschweigend, dar. Niemand darf aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Für Entscheidungen, die der Verwender auf Grund der vorgenannten Informationen trifft, übernehmen wir keine Verantwortung. Obwohl wir uns bei der Auswahl des Informationsangebotes um größtmögliche Sorg-

falt bemühen, haften wir nicht für ihre Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit. Wir behalten uns das Recht vor, die in diesem Newsletter angebotenen Informationen, Produkte oder Dienstleistungen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder zu aktualisieren. Indirekte sowie direkte Regressansprüche und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Newsletter veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsbiligo. Ausdrücklich weisen wir auf die im Wertpapier- und Beteiligungsgeschäft erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin. Das Informationsangebot in diesem Newsletter stellt insbesondere kein bindendes Vertragsangebot unsererseits dar. Soweit dies nicht ausdrücklich vermerkt ist, können über diesen Newsletter auch seitens der Leser keine Angebote abgegeben oder Bestellungen getätigt werden. Für alle Hyperlinks und Informationen Dritter

gilt: Die Elite Report Redaktion erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanzieren sich die Elite Report Redaktion von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu Eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen. Auch für Werbeeinhalte Dritter übernimmt die Elite Report Redaktion keinerlei Haftung. Das Copyright dieses Newsletters liegt bei der Elite Report Redaktion, München. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung dieses Newsletters im Wege des Herunterladens auf dauerhafte Datenträger und/oder des Ausdrucks auf Papier sowie die Weiterverbreitung ist gestattet. Jede andere Nutzung des urheberrechtlich geschützten Materials ist ohne unsere schriftliche Genehmigung untersagt. Für gegebenenfalls bestehende oder künftig entstehende Rechtsverhältnisse ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar und sind nur deutsche Gerichte zuständig.