

Ein BID-Gesetz für Niedersachsen?

In Göttingen beschäftigt sich ein Kreis von Immobilieneigentümern bereits seit mehreren Monaten mit der Frage der weiteren Aufwertung eines Innenstadtbereichs durch gemeinsam entwickelte und finanzierte Maßnahmen. Zur Aufwertung des Stadtbildes durch Beleuchtung von Gebäuden, Sonderreinigungen des öffentlichen Raumes und die zeitnahe Entfernung von Graffiti sowie die gemeinsame Organisation der Weihnachtsbeleuchtung soll eine Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligten schätzen den Erfolg der Umsetzung eines solchen Vorhabens als kritisch ein, wenn es nicht gelingt, eine rechtliche Grundlage zu schaffen, die weitere Anlieger zu einer Beteiligung an der Initiative verpflichtet. Das Instrument der Quartiersinitiative Niedersachsen wird als nicht ausreichend bewertet. Vor diesem Hintergrund wurde im Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke die vom Oberbürgermeister Meyer initiierte

te Vorlage an den Rat der Stadt Göttingen beraten.

Die Beschlussvorlage sieht vor, dass die Niedersächsische Landesregierung gebeten wird, ein Gesetz zu initiieren, das die Einrichtung von sogenannten "Business-Improvement-Districts" (BID) in Niedersachsen ermöglicht. Im Bauausschuss ist die Entscheidung über diese Vorlage zunächst vertagt worden und demgemäß nicht am 14.03.2014 in der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Göttingen behandelt worden.

Aus den Wortbeiträgen im Bauausschuss wurde deutlich, dass es noch einen erheblichen Informationsbedarf auf Seiten der Bürgervertreter gibt. Dieser Informationsbedarf kann gedeckt werden durch einen Blick in den Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90 - Die Grünen vom 24.01.2006 - veröffentlicht in der Drucksache 15/2570 der 15. Wahlperiode des

Niedersächsischen Landtages. Der Entwurf hat den Titel "Gesetz zur Einführung von Innovationsbereichen zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren". Nahezu zeitgleich ist in verschiedenen anderen Bundesländern ein solches Gesetz realisiert worden. Im Saarland wird dieses auch mit der schönen Abkürzung Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investitionen und Dienstleistung (BIDG) überschrieben. In den Ländern Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Sachsen-Anhalt und Sachsen sind entsprechende Regelungen bereits geschaffen worden.

Ziel der Gesetze ist die Schaffung von Innovationsbereichen - also flurstücksgenau umrissene Straßenbereiche, in denen die Attraktivität eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für Kunden, Besucher und Bewohner erhöht werden soll. Gelingt es den jeweiligen Initiatoren mit ihren Maßnahmen und Finanzierungskonzept 15 v. H. der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke und einer Fläche von zugleich 15 v.H. der Gesamtgrundstücke in den Innovationsbereich für das Projekt zu gewinnen, kann ein entsprechender Antrag bei der Gemeinde gestellt werden. Diese legt dann - quasi wie ein Bebauungsplan - den Maßnahmenplan aus und sofern nicht mehr als 25 % der betreffenden Grundstückseigentümer und -Fläche dem Maßnahmenkatalog widersprechen, wird dem Antrag stattgegeben. Die erforderlichen finanziellen Beiträge und Umlagen werden dann von der Gemeinde über die Grundsteuerstelle erhoben und eingezogen und dem Aufgabenträger zur Umsetzung zur Verfügung gestellt. Die Innovationsbereiche sind in der Regel auf 5 Jahre befristet und die Mittelverwendung wird - da es sich um treuhänderisch gehaltene Mittel handelt auf Richtigkeit überprüft. Nicht verbrauchte Beträge werden nach Beendigung des Projekts zurückgezahlt.

Ein BID-Gesetz für Niedersachsen ist natürlich kein Garant für den Erfolg der Quartiersentwicklung. Diese ist keine Frage der Gesetzgebung, sondern des Engagements der Akteure vor Ort. Aber bereits bestehende BID's in anderen Bundesländern haben gezeigt, dass es durch gemeinsame Maßnahmen zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung der Quartiere und zu einer hohen Zufriedenheit der Anlieger und zu mehr Anfragen für Geschäftsansiedlungen gekommen ist und darin liegt der Vorteil für den Grundeigentümer.

Oberbürgermeister Meyer hält die gesetzliche Grundlage für dringend notwendig, um bestehende Initiativen, wie die der Göttinger Immobilienbesitzer, wirkungsvoll zu unterstützen. Sie ermöglichen eine breite ideelle und finanzielle Einbeziehung aller Beteiligten an den Aktivitäten zur Steigerung der Standortqualität und damit der Wettbewerbsfähigkeit.

Die Gesetzesinitiative des Bündnis 90 und der Grünen aus dem Jahr 2006 orientiert sich inhaltlich - wie dargelegt - an den anderen gesetzlichen Entwürfen in den Bundesländern, in denen teilweise andere Entscheidungsquoren geregelt wurden. Einheitslich ist aber der Gedanke, die Initiatoren vor Ort nicht allein stehen zu lassen mit der Finanzierungslast, sondern die schweigende Mehrheit mit einzubeziehen. Im Hinblick darauf, dass der Grundeigentümer bereits aufgrund der vorhandenen kommunalen Regelungen einen Großteil von Ausbaumaßnahmen im Rahmen der Gemeinde kostenmäßig trägt, erhalten die Grundeigentümer mit der Schaffung eines BID-Gesetzes jedenfalls eine Ebene der eigenen Initiative zurück. Bei der Gestaltung müssen sie nicht auf Beschlüsse des Stadtrates warten, sondern können ihre Geschicke selbst durch Initiativen in die Hand nehmen.

Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Arbeits- und
Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 22
www.koltze-rose.de

Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden nach dem Flächenschlüssel

Bei Gebäuden, die sowohl für die Ausführung von umsatzsteuerpflichtigen (z. B. Nutzung als eigenes Ladengeschäft) als auch von umsatzsteuerfreien Umsätzen (z. B. Wohnungsvermietung) verwendet werden, sind die Vorsteuerbeträge aufzuteilen. § 15 Abs. 4 UStG sieht als Aufteilungsmaßstab das Verhältnis der jeweiligen Umsätze nur dann vor, „wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich ist“. Bei Gebäuden wird deshalb regelmäßig der sog. Flächenschlüssel verwendet. Der Bundesfinanzhof (Urteil vom 22. August 2013 V R 19/09) hat den Vorrang des Flächenschlüssels gegenüber dem Umsatzschlüssel für die Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden grundsätzlich gebilligt, und zwar für solche Vorsteuerbeträge, die bei Änderung der Verhältnisse nach § 15a UStG

zu berichtigen sind. Hierunter fallen insbesondere Vorsteuern aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten oder aus größeren Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen. Nach der neuen Rechtsprechung gilt die generelle Anwendung des Flächenschlüssels z. B. nicht für den Vorsteuerabzug bei laufenden Reinigungs- und Wartungsarbeiten, d. h., hier könnte der z. B. bei gewerblicher Nutzung ggf. günstigere Umsatzschlüssel in Betracht kommen. Es bleibt abzuwarten, wie die Finanzverwaltung und eventuell der Gesetzgeber auf diese Rechtsprechung reagieren.

Becker und Partner
Steuerberater
Götzenbreite
37124 Rosdorf


Keine Steuerfreiheit für „Familienheim“ bei Schenkung von Ferienhäusern oder Zweitwohnungen

Die Schenkung eines bebauten Grundstücks zwischen Ehegatten oder Lebenspartnern ist steuerfrei, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (sog. Familienheim; § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG). Bei Übertragung eines Doppelhauses mit zwei gleichen Wohnungen, von denen eine selbst genutzt wird, wäre der halbe Grundstückswert schenkungsteuerfrei. Auf den Wert des Familienheims kommt es dabei nicht an. Die Steuerbefreiung kann ggf. auch mehrfach in Anspruch genommen werden, wenn zeitlich nacheinander Wohnungen geschenkt werden, die bei Übertragung jeweils zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Der Bundesfinanzhof (BFH vom 18. Juli 2013 II R 35/11, BStBl 2013 S. 1051) hat aber darauf hingewiesen, dass

für die Steuerbefreiung vorausgesetzt wird, dass sich in der Wohnung der Mittelpunkt der Lebensinteressen befindet. Steuerfreiheit besteht daher nicht bei Schenkung einer Ferien- oder Wochenendwohnung oder bei Wohnungen, die z. B. von Berufspendlern als Zweitwohnung genutzt werden. Für das begünstigt erworbene Grundstück besteht keine Behaltsfrist, d. h., die Steuerbefreiung fällt nicht rückwirkend weg, wenn das ursprüngliche Familienheim später anders genutzt oder verkauft wird (siehe dazu RE 13.3 Abs. 5 Satz 5 und 6 ErbStR).


Becker und Partner
Steuerberater
Götzenbreite 1
37124 Rosdorf

**Keiner da? Kein Problem:
Techem liest per Funk ab.**



Mit der Techem Funkablage lassen sich die Verbrauchsdaten auch ohne Betreten der Wohnung erfassen. Praktisch für die Bewohner und komfortabel für Sie. Dann zusätzliche Ablesetermine oder Verbrauchsschätzungen gehen damit der Vergangenheit an. Nutzen auch Sie das Techem Funksystem und sparen Sie mit uns Zeit und Ärger.

Techem Energy Services GmbH
Niedelstraße 20d/10e
Postfach 8 - 37181 Rosdorf
Tel.: 05 51 - 6 27 64 707 - www.techem.de



**Garantiebestätigung
für Rückkaufwert**



**Eine ganz besondere Funktion:
Mehr als nur
die halbe Miete!**

Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz
ROLAND Rechtsschutz und HDI - diese beiden starken Partner kämpfen Hand in Hand für Ihr gutes Recht.

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Telefon: 0221 8277-2000
www.roland-rechtsschutz.de