

# DDIV – intern 06-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2008 mit 6 Seiten

## **DDIV-intern** **Das monatliche Informationsmedium des Dachverbandes**

Nachfolgend erhalten Sie Informationen über wesentliche Inhalte der Präsidiumsarbeit und allgemeine Informationen zu relevanten Themen der Immobilienverwaltung. Die Verbandsräte und Landesverbände können die Inhalte verwenden, um die Mitglieder zu informieren, den Gremien zu berichten oder die Internetseiten zu aktualisieren.

Anregungen oder Mitteilungen der Landesverbände werden gerne von der Geschäftsstelle des DDIV entgegen genommen.

## **Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen – Barzahlung reicht nicht aus**

Bei der steuerlichen Geltendmachung haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen wird mit den Finanzbehörden trotz eindeutiger gesetzlicher Regelungen immer wieder darüber gestritten, ob grundsätzlich auch Barzahlungen anerkannt werden müssen. Das Finanzgericht Sachsen-Anhalt hat jetzt entschieden, dass die Regelungen zur Steuerermäßigung nach § 35a EStG, die unter anderem den Nachweis der unbaren Zahlung einer Rechnung auf das Konto des Auftragnehmers voraussetzen, rechtmäßig sind (Urteil vom 28. Februar 2008, Az. 1 K 791/07, zur Veröffentlichung in der DWW vorgesehen).

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Ehepaar für knapp 5.000 Euro (Arbeitskosten) ihr Hausdach neu eindecken lassen. Der Handwerker hatte wegen der

allgemeinen schlechten Zahlungsmoral allerdings auf Barzahlung bestanden und den Erhalt des Betrages auf der Rechnung bestätigt. In ihrer Einkommensteuererklärung machte das Ehepaar die in Rechnung gestellte Summe als Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 35a Abs. 2 S. 2 EStG geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die Aufwendungen wegen der Barzahlung nicht. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren klagten die Eheleute vor dem Finanzgericht, das die Auffassung der Finanzbeamten bestätigte. Voraussetzung für die Steuerermäßigung nach § 35a EStG sei, dass der Steuerpflichtige die Aufwendungen für haushaltsnahe Dienst- oder Handwerkerleistungen durch die Vorlage einer Rechnung und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistungen durch Beleg des Kreditinstitutes nachweist (§ 35a Abs. 2 S. 5 EStG). An einem solchen Nachweis fehle es im vorliegenden Fall, da die Rechnung bar gezahlt worden sei. Die Steuerermäßigung sei daher zu Recht nicht gewährt worden. Der Gesetzgeber sei dazu berechtigt gewesen, eine Differenzierung der Zahlungsmodalitäten zu normieren. Ziel der Vorschrift des § 35a EStG sei die Verhinderung bzw. Bekämpfung der Schwarzarbeit. Eine Nachvollziehbarkeit von Zahlungsvorgängen, die bei unbarer Zahlung möglich sei, sei eine Möglichkeit, Schwarzarbeit einzudämmen.

### Hinweise:

Wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache ließen die Finanzrichter die Revision zu, so dass der Bundesfinanzhof (BFH) nun abschließend entscheiden muss (Aktenzeichen beim BFH VI R 14/08). Betroffene Eigentümer, die aus Unwissenheit oder anderen Gründen Handwerkerleistungen in der Vergangenheit bar bezahlt haben und denen vom Finanzamt nun die steuerliche Anerken-

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 06-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2008 mit 6 Seiten

nung versagt wird, können unter Hinweis auf das beim BFH anhängige Verfahren Steuerfestsetzungen offen halten.



## Lobby Day der CEPI in Brüssel am 03. und 04. Juni 2008 in Brüssel

Der erste von der CEPI initiierte Lobby Day hat am 03. und 04. Juni 2008 mit erfreulicher Resonanz der angefragten Parlamentarier des Europäischen Parlaments während der Plenarwoche in Brüssel stattgefunden. Jeweils zwei oder drei Vertreter der CEPI, in erster Linie aus Frankreich, Spanien, Luxemburg, den Niederlanden, Belgien, Österreich und Deutschland, stellten in terminlich vorher abgestimmten und jeweils auf eine halbe Stunde begrenzten persönlichen Gesprächen die Ziele der CEPI und deren Wünsche an die Abgeordneten vor. Für den DDIV nahm dessen Generalbevollmächtigter, Rechtsanwalt Joachim Schmidt, Frankfurt, an insgesamt vier Meetings am 03.06.2008 teil. Insgesamt hatten 25 Abgeordnete Gesprächstermine zur Verfügung gestellt.

Der generelle Eindruck war, dass die politischen Anliegen der CEPI bei ihren Bemühungen um Selbstregulierung des Berufsbildes, flankiert durch nicht wenige aber klare und lenkende Richtlinien und Hilfestellung durch die europäische Kommission, verstanden werden. Insbesondere wurde von den Parlamentariern positiv die Arbeit an und mit dem Code of

Ethics der CEPI gewürdigt, aber auch die Schritte zur Erreichung größerer Transparenz des Leistungsbildes der Immobilienverwalter und -makler. Auch soweit an den jeweiligen Gesprächen solche Parlamentarier teilnahmen, deren Spezialwissen nicht im Bereich der Immobilien bzw. der Immobiliendienstleistungen liegt, waren diese Gespräche nützlich und wertvoll, weil Kontakte hergestellt bzw. vermittelt werden konnten zu geeigneten Ansprechpartnern, und weil die Parlamentarier klar und deutlich die Abläufe ihrer Arbeit und die verschiedenen Instrumentarien (Initiativen bei der Kommission, Anfragen an das Europäische Parlament, Resolutionen) detailliert darstellten und Hilfe anboten. Die CEPI wird die Ergebnisse aller Gespräche zusammenfassen und den Mitgliedsverbänden zur Verfügung stellen.

## Aufruf des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein zur Teilnahme am Wettbewerb "Vorbild im Klimaschutz"

In der Anlage erhalten Sie den Aufruf des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holsteins zur Teilnahme am Wettbewerb:

*"Vorbild im Klimaschutz  
Mehr Qualität-weniger CO<sup>2</sup>"*

der vom Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/ Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern e.V. mit initiiert wurde. Teilnehmen können alle Eigentümer/ -innen von bestehenden Wohngebäuden aller Baualtersklassen vom Ein- bis Mehrfamilienhaus in Schleswig-Holstein.

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 06-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2008 mit 6 Seiten

## **BSI zur Anhörung im Finanzausschuss des Bundestages: Eigenheimrentengesetz zügig umsetzen**

Anlässlich der Anhörung zur Eigenheimrente im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 28.05. hat die BSI noch einmal ausdrücklich begrüßt, dass Riester-Vermögen künftig zu 100 Prozent zum Erwerb einer Wohnimmobilie, von Genossenschaftsanteilen oder Dauerwohnrechten genutzt werden können. Besonders für Bezieher niedrigerer Einkommen sei die Eigenheimrente ein attraktives Mittel für die private Altersvorsorge. Das insgesamt sehr positive gesetzgeberische Vorhaben sei aber noch in wichtigen Punkten ergänzungs- und korrekturbedürftig.

So sei eine Ausweitung der Anlagemöglichkeiten des angesparten Riester-Vermögens erforderlich: Das vermietete Wohneigentum müsse in die Förderung einbezogen werden. „Es ist ein Widerspruch, im Rahmen eines klassischen Altersvorsorge-Fondssparplanes vermietete Immobilien zu fördern, die Direktanlage in Wohnimmobilien aber nicht“, erklärte Lutz Freitag, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI).

Positiv bewerte die BSI, dass eine bisher selbstgenutzte Wohnimmobilie bei einem beruflich bedingten Ortswechsel ohne negative Auswirkungen auf die Förderung zeitlich befristet vermietet werden könnte. Den Vorschlag des Bundesrates zur Konkretisierung dieser unschädlichen Vermietung für die gesamte Dauer der beruflich bedingten Abwesenheit sollte der Gesetzgeber aber noch berücksichtigen.

Auch die Möglichkeit, zur Abgeltung der nachgelagerten Einkommensteuer für die

gesamte Altersphase bei Renteneintritt eine Einmalzahlung mit Steuerrabatt vorzusehen, sei zu begrüßen. Allerdings entspreche der vorgesehene Rabatt von 30 Prozent nicht dem Abzinsungseffekt und sollte daher erheblich erhöht werden. Zudem sei die vorgesehene „Strafsteuer“ bei Veräußerung der aus dem Riester-Vermögen angeschafften Immobilie viel zu hoch angesetzt. „Die Sanktionen bei einer förderschädlichen Verwendung bei der Eigenheimrente darf nicht höher ausfallen als bei konventionell staatlich geförderten Altersvorsorgeprodukten“, so Freitag. Eine „Strafsteuer“ benachteilige die Eigenheimrente erheblich.

Die BSI fordert Bundestag und Bundesregierung auf, diese Kritikpunkte, die die noch bestehenden „Vorteilsschwächen“ eines sozial- und wohnungspolitisch insgesamt sehr guten Projekts darstellten, in ihren Stellungnahmen zu berücksichtigen. Dann sollte die Eigenheimrente im parlamentarischen Prozess zügig umgesetzt werden.

## **BSI: Verzicht auf Kürzungsrecht für Mieter wäre Beitrag zum „Wohnklimaschutz“**

Die Überlegungen der Bundesregierung, das Kürzungsrecht für Mieter bei den Heizkosten aus dem Kabinettsentwurf zur Heizkostenverordnung (HeizKV) zu streichen, hat Lutz Freitag, Vorsitzender BSI ausdrücklich als einen Schritt in die richtige Richtung begrüßt. „Ein Verzicht auf diese Regelung wäre ein wichtiger Beitrag zum Wohnklimaschutz“, so Freitag.

Sehr positiv seien auch die Pläne zu bewerten, die Nachrüstverpflichtungen für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilien-

# DDIV – intern 06-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2008 mit 6 Seiten

häuser aus dem Kabinettsentwurf der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nehmen. Die Kosten hierfür hätten viele Eigentümer ohne entsprechende Rücklagen und mit niedrigeren Einkommen unzumutbar belastet. Ein Verzicht sei daher auch aus sozialen Gründen geboten.

Der Verordnungsentwurf für die HeizKV sah ursprünglich das Recht für Mieter zur Kürzung von Heizkosten vor, wenn die Anforderungen der EnEV im Gebäude nicht erfüllt worden wären. Die Umsetzung der EnEV sei aber eine staatliche Aufgabe, deren Durchsetzung nicht auf den Mieter verlagert werden dürfe, darauf hatte die BSI in zahlreichen Stellungnahmen hingewiesen. Hier zivilrechtliche Sanktionsmöglichkeiten einzusetzen hieße, die Mieter zu Hilfssheriffs der Klimabürokratie zu machen. Auch mit Verbraucherschutz hätte eine solche Regelung nichts zu tun; hoher Energieverbrauch könne auch durch verschwenderisches Nutzerverhalten entstehen.

Die Bundesregierung sei jetzt auf dem richtigen Weg; allerdings dürfe das Kürzungsrecht für Mieter nicht im kommenden Jahr im Zusammenhang mit neuen Regelungen zum Mietrecht wieder aufgenommen werden. Das Ordnungsrecht und dessen Umsetzung müssten in der Hand des Staates bleiben.

Die BSI hat im Rahmen der Verbändeanhörung mit Frist bis zum 30.04.2008 ausführliche Stellungnahmen zu den folgenden Entwürfen der Bundesregierung abgegeben:

- Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Energieeinsparungsgesetzes (EnEG)

- Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnungen (HeizKV)

## **BSI gewinnt weiter an Bedeutung: IVD tritt der Bundesvereinigung bei – VGF wird Partner**

„Mit dem Beitritt des Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen und der Partnerschaft mit dem VGF Verband Geschlossene Fonds bündelt und koordiniert die BSI nunmehr die interessenpolitische Arbeit von acht immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden“, erklärte Lutz Freitag, Vorsitzender der BSI. Dadurch werde der Einfluss der in der BSI zusammengesetzten Immobilienbranche weiter verstärkt. Dies sei auch dringend erforderlich, weil ihre volkswirtschaftliche Bedeutung und gesellschaftlicher Nutzen weiterhin unterschätzt würden. Die Immobilienbranche erwirtschaftete 13 Prozent der volkswirtschaftlichen Wertschöpfung in Deutschland und beschäftige annähernd eine halbe Million Arbeitnehmer mit wachsender Tendenz.

„Durch die gute Interessenvertretung der BSI für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die Branche in den letzten Jahren deutlich vorangekommen“, sagte Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD. „Der Beitritt zur BSI war für unseren Verband daher die logische Konsequenz aus dieser positiven Entwicklung.“

Der VGF Verband Geschlossene Fonds gehört der BSI als Partner an. „Die BSI hat sich als eine gut funktionierende, aktive Interessensgemeinschaft der Immobilienverbände in der Vergangenheit präsen-

# DDIV – intern 06-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2008 mit 6 Seiten

tiert. Wir freuen uns darauf, uns als VGF sowohl zu den immobilienwirtschaftlichen als auch finanzwirtschaftlichen Themen in die BSI einzubringen“, erklärte Dr. Joachim Seeler, Vorsitzender des VGF.

Die BSI vertritt die Interessen der wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienbranche gegenüber Politik und Öffentlichkeit mit einer Stimme. Gute Erfolge hatte die BSI in jüngster Zeit vor allem bei der Einführung der Eigenheimrente sowie der Berücksichtigung ihrer Argumente im Rahmen des Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung.

## DDIV-Partnerkreis DDIV Kooperationspartner

Der DDIV konnte den folgenden weiteren Kooperationspartner gewinnen:

BRUNATA-METRONA steht seit mehr als fünf Jahrzehnten für Innovation und Know-how bei allen Prozessen rund um die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser. Heute zählt die BRUNATA-METRONA-Gruppe zu den Top-Drei der Wärmedienst-Branche. Als echter Rundum-Service-Anbieter setzt BRUNATA-METRONA traditionell auf Zuverlässigkeit, Beständigkeit und langfristige Kundenpartnerschaften. Mittelständisch geprägt und kundennah ausgerichtet legen die BRUNATA-METRONA-Häuser in Hamburg, Hürth und München besonderen Wert auf die ständige Weiterentwicklung ihrer Leistungsfähigkeit und Servicekompetenz. Qualität und Wirtschaftlichkeit, aber auch Innovation bilden bei BRUNATA-METRONA die Basis des Erfolgs – etwa die Entwicklung und Einführung der funkenden Erfassungssysteme vor 15 Jahren.

## Aktuelle Veranstaltungen

### Baden-Württemberg

11.06.2008

3. Seminar: Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht anschließend Jahreshauptversammlung ab 16.30 Uhr (für Mitglieder)

11.07.2008

Abendstammtisch zu den Themen: Aktuelle Rechtsprechung und Fragestunde Multimedia, Netzebene 3 und 4 in Ravensburg

Kontakt: Frau Uschi Schneeweis  
Tel.: 07142/76-296  
www.vdiv.de

### Bayern

11.06.2008

Grundlagenseminar: Sondereigentum/ Gemeinschaftseigentum, was ist das? in München

18.06.2008

Grundlagenseminar: Baurecht für den WEG-Verwalter in München

25.06.2008

Grundlagenseminar: Zeit- und Zielplanung – Effizientes Arbeiten in der Immobilienverwaltung in Nürnberg

28.06.2008

Grundlagenseminar: Betriebskostenmanagement + -abrechnung in München

3.07.2008

Grundlagenseminar: EnEV und Energieausweis/ Energieeffizienz in der WEG-Verwaltung in München

7.07.2008

Verwalterstammtisch in München

# DDIV – intern 06-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2008 mit 6 Seiten

9.07.2008

*Grundlagenseminar:*

*Die häufigsten Problemfälle im Mietrecht in München*

Kontakt: 089/59 10 91  
[www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de)

## Mitteldeutschland

19. 06 2008  
Verwalterstammtisch

Kontakt: Frau Roswitha Liesicke  
Tel.: 034295-70420

## Hessen

09.06.2008  
20 Jahre Verband der Immobilienverwalter  
Hessen e.V. in Bad Homburg

Kontakt: Tel.: 0700-20050030  
Herr RA G. Lipka  
Tel.: 069-9130540

## Rheinland-Pfalz-Saarland

11.06.2008  
Verwalterforum / WEG- und Mietrecht  
in Saarbrücken

Kontakt: Frau Marga Beyer  
Tel.: 0391-53554-12

## DDIV

25.09 bis 27.09.2008

16. Deutscher Verwaltertag in Garmisch-Partenkirchen mit **Festakt 20 Jahre Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.**

06. bis 08.10.2008  
EXPO-REAL in München

Kontakt: Tel.: 030/ 30096790  
[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer