

DDIV – intern 09-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.11.2007 mit 5 Seiten

DDIV-intern Das monatliche Informations- medium 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.

Neues Anwendungsschreiben zum §35a EStG

Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 26.10.2007 ein neues Anwendungsschreiben zum §35a EStG veröffentlicht. Dieses Schreiben ersetzt das bisherige Anwendungsschreiben vom 03.11.2006. In dem neuen Schreiben sind einige Problemfelder, die sich aus Sicht der Praxis ergeben haben, gelöst worden – jedoch haben sich auch neue aufgetan. Das Anwendungsschreiben ist unter www.ddiv.de abrufbar.

Gremiensitzungen des DDIV am 3.10.2007

Am Vortag des 15. Deutschen Verwaltertages tagten das Präsidium, der Verbandsrat und die Delegierten des DDIV in Garmisch-Partenkirchen. So nahmen die Delegierten die ausführlichen Berichte des Präsidium, des Geschäftsführers und des

Verbandsrats entgegen und wurden über die geleistete Jahr im Berichtszeitraum informiert. Auf der 23. Delegiertenversammlung wurden u. a. die Jahresabschlüsse 2006 und die Wirtschaftspläne für 2008 des DDIV e.V. und der DDIVservice GmbH genehmigt und das Präsidium und die Rechnungsprüfer gemäß Satzung für das Wirtschaftsjahr 2006 entlastet. Zuvor hatte der Verbandsrat auf seiner Sitzung u. a. die Geschäftsordnung des Präsidiums beschlossen und festgelegt, dass der DDIV Mitglied beim Deutschen Ständigen Schiedsgericht für Wohnungseigentum bleibt. Abgerundet wurde der Arbeitstag durch eine gemeinsame Wanderung zum Berggasthof Pfliegersee, in den Kabel Deutschland einlud.

15. Deutscher Verwaltertage in Garmisch-Partenkirchen - Beste Stimmung mit gewagtem Konzept

Mehr als 300 Teilnehmer sind der Einladung des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) gefolgt und kamen auf dem 15. Deutschen Verwaltertage vom 4. bis 6. Oktober 2007 aus dem Staunen und Lachen nicht mehr heraus.

Der DDIV hatte zu seinem jährlichen Branchentreff ins malerische Garmisch-Partenkirchen gebeten. Die imposante Berglandschaft des Werdenfelser Landes mit dem höchsten deutschen Berg, der Zugspitze, bot dabei die richtige Kulisse. Der Verwaltertage stand unter dem Motto „Immobilienverwaltung im Wandel der Zeit – Chance oder Risiko?“.

Der erste Tag der Veranstaltung war geprägt von dem Jugendforum, der Eröffnungsrede des Präsidenten, dem Grußwort des 1. Bürgermeisters und einem Fachvortrag zur Liberalisierung der Energie-

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

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

DDIV – intern 09-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.11.2007 mit 5 Seiten

märkte. Besonders hervorzuheben ist hierbei das Jugendforum. Dieses fand erstmals im Vorfeld des Verwaltertages statt. Schüler des Leistungskurses Wirtschaft und Recht des örtlichen Gymnasiums sowie Auszubildende von Immobilienverwaltungsunternehmen diskutierten mit Vertretern aus Verband, Bauträgern und Banken die Chancen und Möglichkeiten, die eine Ausbildung in der Immobilienwirtschaft bietet. „Es war eine hoch interessante Veranstaltung – für die Schüler und Auszubildenden – wie aber auch für die Branchenvertreter mit vielen neuen Gesichts- und Ansatzpunkten“, so Walter Plank vom Landesverband Bayern, der sich für die Organisation des Forums verantwortlich zeigte.

Bis dahin verlief der erste Tag in geordneten Bahnen, doch dann kam der Vortrag des Heidelberger Soziologen, Prof. Dr. Georg Schweizer zum Thema „Immobilienverwaltung im Wandel der Zeit“. Eine knappe Viertelstunde dauerte es, bis die Ersten merken, dass hier etwas ganz und gar nicht in Ordnung war und dieser Zustand hielt bis zum Ende des Verwaltertages an. Direkt nach seinem Vortrag übernahm der vermeintliche Professor charmant die Moderation des Verwaltertages. Im angrenzenden Kurpark stand der Charity-Lauf zugunsten einer bedürftigen Familie kurz bevor. Durch den Charit-Lauf kamen 3.000 Euro für eine bedürftige Familie in Garmisch-Partenkirchen zusammen.

Auch am zweiten Tag standen am Vormittag Kurzreferate und eine Podiumsdiskussion zur WEG-Novelle, dem §35a EStG, der Energieeinsparverordnung, der Trinkwasserverordnung und der Betriebssicherheitsverordnung auf dem Programm. Die Themen waren hoch interessant für die tägliche Verwalterpraxis, wie auch die weiteren Vorträge von Prof. Bub zur Verwalterhaftung und von

Prof. Lothar Späth zum Thema „Wie gewinnen wir unsere Zukunft“. Das Konzept des Verwaltertages ist aufgegangen. Die gute Stimmung des Verwaltertages hat bei sehr vielen einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Was bleibt ist ein Lächeln im Gesicht und das schöne Gefühl, in Garmisch-Partenkirchen dabei gewesen zu sein.

Informationen zu der Veranstaltung und Impressionen sind unter www.ddiv.de abrufbar.

Zweitwohnungsteuer– Kinderzimmer bei den Eltern ist keine Erstwohnung

Viele Gemeinden erheben mittlerweile Zweitwohnungssteuern als kommunale Aufwandsteuer. Besteuert wird dabei das Innehaben einer zweiten Wohnung neben einem Hauptwohnsitz, ganz gleich ob die zweite Wohnung angemietet oder vom Eigentümer selbstgenutzt ist. Das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hat jetzt entschieden, dass die Erhebung von Zweitwohnungsteuer bei Studenten, die an ihrem Studienort mit Nebenwohnsitz gemeldet waren und ihren Hauptwohnsitz bei den Eltern beibehalten hatten, rechtswidrig ist (Urteile vom 20. Juni 2006, Az.: 1 L 194/06, 1 L 242/06, 1 L 243/06 und 1 L 257/06). Gleichzeitig ließ das Oberverwaltungsgericht aber die Revision zum Bundesverwaltungsgericht zu. Der Entscheidung lag die Erwägung zugrunde, dass Studenten in der Regel keine Zweitwohnung im Sinne der jeweils gültigen Zweitwohnungssteuersatzung innehaben können, wenn sie als Hauptwohnung lediglich das eigene Zimmer bei den Eltern beibehalten. Ein Kinderzimmer stelle nicht das Innehaben einer Erstwohnung dar. Das Innehaben einer Erstwohnung sei begrifflich allerdings Voraus-

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

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

DDIV – intern 09-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.11.2007 mit 5 Seiten

setzung für die Annahme, bei der Wohnung am Studienort handele es sich um eine zu steuernde Zweitwohnung.

Zu Jahresbeginn hatte bereits das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz entschieden, dass die Erhebung von Zweitwohnungssteuern bei Studenten gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt (Beschluss vom 29. Januar 2007, Az.: 6 B 11579/06 OVG). Auch in diesem Fall hatte das Gericht argumentiert, ein Student, der am elterlichen Wohnsitz mit seiner Hauptwohnung gemeldet sei, habe dort keine Wohnung im steuerlichen Sinne. Außerdem lasse das Innehaben einer zu Studienzwecken zeitlich beschränkt genutzten Wohnung am Studienort nicht den Schluss zu, diese Zweitwohnung stelle eine besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unter Beweis.

Abgaben an die Künstlersozialkasse

Mit Wirkung ab 15.06.2007 wurde der Deutschen Rentenversicherung die Aufgabe übertragen, die Zahlung der Künstlersozialabgabe zu überwachen. Neben der Künstlersozialkasse sind nunmehr auch die Rentenversicherungsträger verpflichtet, bei den Arbeitgebern die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Künstlersozialabgabe zu prüfen. So werden seit dem 1.7.2007 Schritt für Schritt rund 3,6 Mio. Betriebe schriftlich aufgefordert, versäumte Zahlungen aus den letzten 5 Jahren nach zu melden. Anders als weitläufig angenommen, sind nahezu alle Betriebe abgabepflichtig. Abgabepflicht besteht für alle Unternehmen, die regelmäßig Aufträge an freie Künstler oder Publizisten vergeben und deren Leistungen verwerten. Für die Inanspruchnahme selbständiger künstlerischer oder publizistischer Leistungen ist

in diesen Fällen Künstlersozialabgabe zu zahlen.

Die Künstlersozialabgaben werden für einen Zeitraum von 5 Jahren nacherhoben.

Abgabesätze seit dem Jahr 2002:

2002	3,8 %
2003	3,8 %
2004	4,3 %
2005	5,8 %
2006	5,5 %
2007	5,1 %

Weitere Informationen unter:

http://www.deutscherentenversicherung.de/nn_23882/SharedDocs/de/Inhalt/Zielgruppen/02__arbeitgeber__steuerberater/08__kuenstlersozialabgabe/kuenstlersozialabgabe.html



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft

Riester-Förderung für die Immobilie nicht weiter hinauszögern

BSI begrüßt Annäherung – Die Regierungskoalition muss endlich Versprechen einlösen.

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) begrüßt, dass es beim Thema Einbeziehung der Immobilien in die Riester-Förderung offensichtlich zu einer Annäherung zwischen den Koalitionsparteien zu den letzten noch strittigen Punkten kommt.

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

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

DDIV – intern 09-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.11.2007 mit 5 Seiten

„Damit gerät endlich Bewegung in die seit vielen Monaten festgefahrenen Verhandlungen der Großen Koalition zur Integration der Immobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge“, so Walter Rasch, Vorsitzender der BSI.

Die BSI mahnte zudem an, nicht durch weitere Verzögerungen bei der Einbeziehung von Immobilien in die Riester-Förderung das Vertrauen von Bürgern und Immobilienwirtschaft zu verspielen. Die Bundesregierung muss jetzt handeln und ihr Versprechen aus dem Koalitionsvertrag einlösen.

Die BSI habe bereits vor zwei Jahren mit dem KaNaPE-Modell der Politik einen Vorschlag unterbreitet, wie die Einbeziehung der Wohnimmobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge möglich werden kann. Wichtige Eckpfeiler sind darin die Entnahme des gesamten angesparten Riester-Vermögens für den Immobilienerwerb und die vollständige Verwendung von Riester-Zulagen zur Tilgung von Darlehen. Dies würde gerade auch den Beziehern niedriger Einkommen den Erwerb einer Immobilie als zusätzliche Altersvorsorge ermöglichen. Neben dem Erwerb einer selbst genutzten Immobilie sollte nach Auffassung der BSI ebenso die vermietete Wohnung, das genossenschaftliche Wohnen und das Dauerwohnrecht über Riester gefördert werden. Das KaNaPE-Modell sieht zwar die nachgelagerte Besteuerung vor. Dies sei jedoch keine zwingende Forderung der Immobilienwirtschaft, sondern ein Vorschlag, um der bisherigen Riester-Systematik Rechnung zu tragen.

DDIV-Partnerkreis

Wie inzwischen hinlänglich bekannt ist, besteht ab 2008 eine Vorlagepflicht von

Energieausweisen bei Vermietung oder Verkauf. Dabei besteht die weitestgehende Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen, die auch durch die intensive Interessenvertretung der BSI erzielt wurde. Lediglich für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen und einem Baujahr vor 1978, die nicht mindestens auf das Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung modernisiert wurden, wird der Bedarfsausweis zur Pflicht, jedoch besteht bis zum 1.10.2008 noch die Möglichkeit für alle Gebäudeeigentümer, sich einen preiswerten verbrauchs-basierten Energieausweis erstellen zu lassen.

Partner des DDIV bieten den Mitgliedsunternehmen der Landesverbände **attraktive Angebote zur Erstellung von Energieausweisen** an, die Sie der aktuellen Übersicht (DDIV_Partnerkreis_09-07) in der Anlage entnehmen können.

Aktuelle Veranstaltungen

Vom 15. – 16. November 2007 findet im Berliner bcc erstmals die focushabitat - die Fachmesse für die Wohnungswirtschaft - mit dem Leitthema "Integrierte Stadtentwicklung" statt. Präsentiert werden die für die Wohnungswirtschaft relevanten Produkte und Dienstleistungen aus Energie und Umwelt, urbaner Gestaltung, Investment und Rendite, Vermarktung und Management. Mitglieder der Landesverbände des DDIV können zu Sonderkonditionen von 89 €, gegenüber 185 €, an der 2-tägigen Messe teilnehmen. Eintrittskarten können noch bis zum 9. November über:

Tel.: 05407/ 34 91 26 oder

E-Mail: ticketsservice@focushabitat.de
bestellt werden

DDIV – intern 09-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.11.2007 mit 5 Seiten

Veranstaltungen der Landesverbände des DDIV

Bayern

10. November 2007

2. Verwaltungsbeiratstag in München

14. November 2007

Der Immobilienverwalter am Markt, München

15. November 2007

Verwaltertreff Nürnberg

20. November 2007

Netzwerke, Internet, Office in München

21. November 2007

Der heiße Stuhl - Aufbaukurs Rhetorik

22. November 2007

Verwaltertreff Augsburg

28. November 2007

Marketing und Akquise, München

28. November 2007

Betriebskostenmanagement, Nürnberg

Kontakt: Tel.: 089/59 10 91

www.vdiv-bayern.de

Baden-Württemberg

16.11.2007

Verwalterstammtisch in Friedrichshafen

29./30. November 2007

17. Verwalter-Workshop in Bietigheim-Bissingen/ Gewährleistungsansprüche einer Wohnungseigentümerversammlung

Kontakt: Frau Uschi Schneeweis

Tel.: 07142/76-296

Hessen

3.12.2007

Verbandstag mit anschl. Weihnachtsfeier

Kontakt: Herr Manuel Mojedano

Tel.: 0700-200500-30

Mitteldeutschland

22.11.2007

Verwalterstammtisch mit Besuch des Grünen Gewölbe in Dresden

Kontakt: Frau Roswitha Liesicke

Tel.: 034295-70420

Nordrhein-Westfalen

28.11.2007

Winterseminar (anschließende Mitgliederversammlung) in Dortmund

Kontakt: Frau Stephanie Kaldenbach

Tel.: 0241-8901200

Rheinland-Pfalz/ Saarland

21.11.2007

Herbstseminar / WEG in Frankenthal

Kontakt: Herr Markus Herrmann

Tel. 06238-989881

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller
Geschäftsführer