

DDIV – intern 03-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 27.04.2007 mit 5 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.

Präsidiumssitzung am 22. und 23. April in Bietigheim-Bissingen

Aufgrund der Fülle der Themen fand sich das Präsidium des DDIV am Sonntag und Montag zu seiner zweiten Sitzung 2007 in Bietigheim-Bissingen zusammen. So wurden die Jahresabschlüsse 2006 und die Wirtschaftspläne 2008 für den DDIV e.V. und die DDIVservice GmbH vorbesprochen. Einen weiteren Schwerpunkt bildeten die Planungen des 15. Deutschen Verwaltertages in Garmisch-Partenkirchen. Auch in 2007 sollen wieder herausragende Projekte bzw. Ideen aus der Immobilienverwaltung im Rahmen des Innovationswettbewerbs "Immobilienverwalter des Jahres 2007" gekürt werden. Der Beginn der Ausschreibung ist für Juni geplant. Alle Immobilienverwaltungsunternehmen sind bereits jetzt aufgerufen, sich aktiv zu beteiligen.

Ferner hat das Präsidium des DDIV beschlossen, seine Arbeitsgruppen, die bis zum letzten Jahr aktiv waren,

einzustellen. Gemäß § 14 (4) wird die Aufgabe dem Verbandsrat des DDIV übertragen.

Darüber hinaus wird den Landesverbänden des DDIV gemäß des Beschlusses des Verbandsrats ein Begleitschreiben zur Verfügung, welches die zukünftige Verwendung des CEPI-Logo durch die Einzelmitglieder der Landesverbände regelt.

Die nächste Präsidiumssitzung findet am 3.07.2007 in Berlin statt. Direkt im Anschluß wird der Verbandsrat tagen.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) plant einen regelmäßigen immobilienwirtschaftlichen Dialog

Da das BMVBS signalisiert hatte, den Dialog mit der Wohnungswirtschaft zu intensivieren, fand am 4. April zwischen Frau Dr. Ute Redder, Leiterin der Unterabteilung Wohnen, und Sven-Thorsten Stiller ein Gesprächstermin im Ministerium statt. Zielstellung dieses ersten Vorgesprächs war es, die aktuellen Themen unseres Verbandes näher zu erläutern. Auf der Basis der vorgestellten Themen aller befragten Akteure soll zukünftig ein regelmäßiger immobilienwirtschaftlicher Dialog geführt werden. Ein erster Termin ist bislang für September/Oktober diesen Jahres vorgesehen. Teilnehmen werden neben den Verbandsspitzen u. a. der Staatssekretär Dr. Lütke Daltrup und zwei parlamentarische Staatssekretäre. Wir werden Sie über den weiteren Verlauf informieren.

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 03-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 27.04.2007 mit 5 Seiten

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) tritt zum 1. Juli 2007 in Kraft

Mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt (BGBl I Nr. 11 vom 30. März 2007) ist die letzte formale Hürde für die Reform des Wohnungseigentumsrechts genommen. Diese tritt nun endgültig zum 1. Juli 2007 in Kraft.

Auf der Website des DDIV können Sie sich sowohl den kompletten neuen Gesetzestext des WEG als auch eine Gegenüberstellung des neuen und alten WEG herunterladen.

BSI begrüßt, dass das Bundeskabinett endlich den Weg für Energieausweise freimacht

Der Kabinettsbeschluss zur Energieeinsparverordnung (EnEV) am 25. April wird von der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) als Beitrag zu mehr Energieeffizienz und Transparenz im Energiebereich begrüßt. Eine praxisgerechte Lösung sei vor allem die weitgehende Wahlfreiheit zwischen dem bedarfs- und verbrauchsorientierten Gebäudeenergieausweis.

„Nach zweijähriger Diskussion hat das Bundeskabinett endlich den Weg für den Energieausweis freigemacht. Eigentümer und Wohnungsunternehmen können sich jetzt den preiswerteren Verbrauchsausweis ausstellen lassen“, sagt Walter Rasch, Vorsitzender der BSI. Damit ist die Bundesregierung einer zentralen Forderung der BSI gefolgt.

Zu begrüßen sei die praxisgerechte und damit einfachere Umsetzung des

Energieausweises, etwa bei der Frage der Unterschrift. Wie von der BSI verlangt, wurde von einer Verpflichtung zur eigenhändigen Unterzeichnung abgesehen und eine nachgebildete Unterschrift wie beim Faksimile möglich gemacht.

Nachbesserungsbedarf sieht die BSI hingegen mit Blick auf die Übergangsfrist zwischen Kabinettsbeschluss und In-Kraft-Treten der Verordnung am 1. Januar 2008. Aufgrund der langwierigen Entscheidungsfindung müssten faktisch für alle Gebäude die Ausweise statt der geplanten zwölf nun binnen acht Monaten vorliegen. Denn um spätere Engpässe im Vermietungsprozess zu verhindern, werde der Energieausweis pünktlich zum Starttermin benötigt. Gerade bei großen Wohnungsbeständen wäre dies kaum zu leisten. „Der Bundesrat muss beim Energieausweis eine Übergangsphase von einem Jahr durchsetzen“, betonte Rasch. Auf diesen Zeitraum hatte sich bereits die Bundesregierung im Herbst 2006 verständigt.

Einen angemessenen Zeitrahmen müsse es auch bei der Dokumentation energetischer Einsparerfolge geben. Die vorgesehene Dreijahresmittelung macht eine zeitnahe Abbildung des Erfolgs von Energieeinsparmaßnahmen unmöglich. Die BSI regt deshalb an, den Verbrauchsausweisen den witterungsbereinigten Energieverbrauch der letzten vollen Abrechnungsperiode zu Grunde zu legen.

Ab In-Kraft-Treten der Verordnung soll für Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wahlmöglichkeit zwischen der bedarfs- und der verbrauchsorientierten Ausweisvariante bestehen. 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

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 03-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 27.04.2007 mit 5 Seiten

Bedarfsausweis zur Pflicht. Jeder Eigentümer, der sich in der Übergangsphase ab Kabinettsbeschluss den günstigen Verbrauchsausweis ausstellen lässt, kann diesen Ausweis zehn Jahre lang Miet- und Kaufinteressenten vorlegen.

BSI fordert Nachbesserungen bei der Unternehmenssteuerreform

Die BSI mahnt bei der geplanten Unternehmenssteuerreform eine angemessene Berücksichtigung der Finanzierungsbedingungen in der Immobilienbranche an. Die geplante Einbeziehung der Fremdkapitalzinsen in die steuerliche Bemessungsgrundlage drohe die Investitionskraft der Immobilienbranche durch eine gravierende steuerliche Mehrbelastung zu schwächen. Vor der Expertenanhörung am 25. April im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages forderten die in der Bundesvereinigung organisierten Verbände daher u. a. bei der geplanten Zinsschranke mit Escape-Klausel sowie bei der Regelung zur sog. schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung Nachbesserungen.

Entgegen der politischen Ankündigung sei die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durch Bestimmungen negativ betroffen, die eigentlich die Gewinnverlagerung ins Ausland durch grenzüberschreitende, konzerninterne Fremdkapitalgestaltung verhindern solle. Unternehmen die die Zinsfreigrenze von einer Million Euro überschreiten, dürften künftig Zinsen nur noch in Höhe von bis zu 30 Prozent ihres Jahresergebnisses als Betriebsausgaben geltend machen.

"Die vorgesehene Freigrenze von einer Million Euro ist in der Praxis deutlich zu gering und trifft darüber hinaus gerade Unternehmen, die bereits durch hohe Kreditkosten finanziell belastet sind",

erklärte Walter Rasch, Vorsitzender der BSI.

Aufgrund der Kostenintensität und des Volumens immobilien- und wohnungswirtschaftlicher Investitionen betrage der durchschnittliche Fremdkapitalanteil in der Branche regelmäßig bis zu 80 Prozent. Bereits bei einem Investitionsvolumen von mehr als 20 Mio. Euro zu einem Zinssatz von fünf Prozent laufen die Unternehmen in die Zinsfalle", betonte Rasch. Zudem seien die Regelungen zu komplex, als dass sie für die mittelständisch geprägte Immobilienwirtschaft nachvollziehbar wären und in der täglichen Arbeit umgesetzt werden könnten. Vielen Immobilien- und Wohnungsunternehmen drohe eine Substanzbesteuerung durch die Nichtanerkennung von entstandenen Betriebsausgaben, kritisierte die BSI.

Vor diesem Hintergrund fordert die BSI, die Freigrenze innerhalb der Zinsschrankenregelung in einen Freibetrag umzuwandeln. Übersprünge der saldierte Zinsaufwand eines Jahres im Rahmen der Betriebsprüfung nachträglich die Grenze von einer Million Euro, könne dies für ein Unternehmen zu erheblichen Steuernachforderungen führen. "Ein Freibetrag würde zumindest im Rahmen einer Betriebsprüfung ein enormes planerisches Risiko abfedern", erklärte der BSI-Vorsitzende. Eine alternative Lösung sehen die Spitzenverbände in einer Freigrenze, die sich am jeweiligen Bilanzvolumen orientiert, so dass auch größere Unternehmen berücksichtigt werden könnten.

Nach Ansicht der BSI laufe der Versuch der Politik, die Folgen der Zinsschrankenregelung durch die so genannte Escape-Klausel abzufedern, ins Leere. Die als Ausnahmeregelung von der Zinsschranke vorgesehene Konzernklausel bleibe durch einen unpräzisen und sehr weit gefassten Konzernbegriff für

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 03-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 27.04.2007 mit 5 Seiten

viele Unternehmen wirkungslos. So fallen beispielsweise kommunale und öffentliche Unternehmen unter den Konzernbegriff, nur weil ihr Anteilseigner Einfluss ausüben könnte.

Aus Sicht der Spitzenverbände ignoriert der Gesetzgeber grundsätzlich die immobilienwirtschaftliche Realität, denn die meisten Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind mehrgliedrig aufgebaut, zum Beispiel bei der Auslagerung von Dienstleistungen. Für kleine Unternehmen mit Tochtergesellschaften ergebe sich aus dieser Vorschrift darüber hinaus die Notwendigkeit, mit erheblichem Kosten- und Verwaltungsaufwand einen Konzernabschluss erstellen zu müssen, obwohl sie wegen ihrer geringen Größe dazu gesetzlich nicht verpflichtet wären.

Bedarf zur Nachbesserung sehen die Spitzenverbände insbesondere auch bei den Bestimmungen zur schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung. Diese müssten so verändert werden, dass Unternehmen nicht allein durch kommunalverbürgte Darlehen oder öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel unter die Zinsschranke fielen.

BSI fordert erneut, die Riester-Förderung für die Immobilie nicht weiter hinauszögern

Anlässlich des Koalitionstreffens zur Riester-Förderung für die Immobilie am 24. April forderte die BSI, die von der Regierung bereits zum 1. Januar 2007 zugesagte Unterstützung für die Wohnvorsorge endlich umzusetzen. Wichtig sei vor allem, dass es für die Bürger eine echte Wahlfreiheit bei der Riester-Förderung gebe und die Immobilie gegenüber der Geld-Rente nicht schlechter gestellt werde. Aus diesem Grunde sollte die

Entnahme des gesamten angesparten Riester-Vermögens für den Immobilienerwerb möglich sein. Auch schlägt die BSI vor, dass Riester-Zulagen vollständig zur Tilgung von Darlehen eingesetzt werden können, um gerade den Beziehern niedriger Einkommen eine Immobilie als Altersvorsorge zu 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.

Die BSI betonte weiterhin, dass die vorgeschlagene nachgelagerte Besteuerung keine zwingende Forderung sei, sondern ein Angebot an den Gesetzgeber, um der bisherigen Riester-Systematik Rechnung zu tragen.

DDIV Kooperationspartner

Der DDIV konnte den folgenden weiteren Kooperationspartner gewinnen:

Die *VSK Vermieterschutzkartei Deutschland-GmbH & Co. KG* bietet die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten. Dafür steht eine Online-Datenbank mit über 7,6 Millionen registrierten Personen und 40 Millionen gespeicherten Negativmerkmalen zur Verfügung. Ein hoher Aktualisierungsgrad ist durch den monatlichen Datenabgleich mit sämtlichen 687 Amtsgerichten und deren Schuldnerverzeichnissen gewährleistet.

Anfragen sind manuell oder online möglich. Die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV erhalten Sonderkonditionen in Höhe von EUR 1,74 (netto) pro Einzelabfrage bei der VSK.

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 03-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 27.04.2007 mit 5 Seiten

§ 35a EStG-Bescheinigung weiterhin unklar!

Es gilt als sicher, dass es ein Änderungsschreiben zum BMF-Schreiben vom 03.11.2006 geben wird.

Obwohl Mitte März die Einkommensteuerreferenten anlässlich ihrer Tagung auch die von unserem Verband herangetragene Bedenken erörtert haben, ist keine Klarheit eingetreten. Vielmehr wurde eine Bund-Länder-Gruppe gegründet, die erst seit April 2007 tagt.

Somit sind die Verwalter und deren Kunden, die auf die Erstellung der Bescheinigungen drängen, weiter auf sich alleine gestellt. Die Befürchtungen vieler Verwalter haben sich bereits bestätigt:

So sollen Sachbearbeiter der Wohnsitzfinanzämter auf der Vorlage aller Belege und dem Nachweis der unbaren Bezahlung durch Vorlage der Kontoauszüge bestanden haben – eine nicht nur bei größeren Wohnungseigentümergeinschaft unrealisierbare Forderung. Als wenig hilfreich ist es auch, dass die OFD Köln auf ihrer Internetseite ein Formular für die Bescheinigung nach § 35a EStG eingestellt hat, das untauglich ist:

Bereits die Aufteilung des Formulars lässt erkennen, dass offenbar nicht bedacht wurde, aus wie vielen Einzelrechnungen sich die Nachweise bei Wohnungseigentümergeinschaften zusammensetzen werden. Unklar ist auch, auf welcher Rechtsgrundlage in dem Formular die Angabe des Namens und der Anschrift der ausführenden Unternehmen verlangt wird.

Wir werden über die weitere Entwicklung berichten.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller
Geschäftsführer