

10. NOVEMBER 2007

## DIE FACHVERWALTER INFORMIEREN

**Glück ab und Gut Land,**

so begrüßte Herr Fischer, GF der SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltungs GmbH, die Teilnehmer des 3. Forums für Beiräte und Wohnungseigentümer passend zum Veranstaltungsort im Ballonmuseum Gersthofen. Mit diesem Ballonfahrergruß wurde auch schon Fahrt für die äußerst aktuellen Tagesthemen aufgenommen:

- **Energieeinsparungsverordnung und Energieausweis**
- **Steuerabzugsfähigkeit von haushaltsnahen Dienstleistungen**
- **Neues Wohnungseigentumsgesetz**

Am Samstag, 10. November 2007 hatten die **Fachverwalter** der **SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltung GmbH, Augsburg**, in das **Ballonmuseum** nach **Gersthofen** eingeladen. Verwaltungsbeiräte und Eigentümer konnten sich in einem Tagesseminar über brandaktuelle wohnungsrechtliche Themen informieren. Namhaften Referenten ist es gelungen, die komplexen Sachverhalte praxisnah und damit auch verständlich zu erklären.

Im **technischen Bereich** haben Herr Riedmüller und sein Partner Herr Ott in deren Funktion als staatlich geprüfte Energieberater die **seit 01.10.2007 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2007)** vorgestellt. Künftig werden Eigentümer oder Mieter die Frage stellen: „Wieviel Liter oder Kw-Stunden verbraucht Dein Haus?“. Bei anstehenden Sanierungen an Dach, Fassade oder Heizung muß in jedem Fall überlegt werden, wie der Verbrauch des Gebäudes durch zusätzliche energetische Maßnahmen verbessert werden kann. Auch der Staat stellt hierfür unter bestimmten Voraussetzungen Darlehen, und jetzt ganz neu und viel interessanter, auch für Eigentümergemeinschaften Zuschüsse zur Verfügung. Der Stellenwert des künftig ebenfalls einforderebaren Energieausweises sollte allerdings nicht zu hoch angesetzt werden. Bei Häusern mit mehr als 5 Wohnungen ist in der Regel ein einfacher Verbrauchsausweis über die durchschnittlichen Energieverbräuche der letzten 3 Jahre ausreichend. Ein Energieausweis wird grundsätzlich nur für das betroffene Gebäude und nicht für die einzelnen Wohnungen ausgestellt.

In einem spannenden Vortrag zum Thema **Steuer** von Herrn von Hauff, GF der Treubau Verwaltung GmbH in Mannheim, Vorstandsmitglied in verschiedenen Fachverbänden und ausgewiesener Experte und Autor diverser Fachartikel zum WEG, konnten die Teilnehmer einen Blick hinter die Kulissen des Steuergesetzgebungsverfahrens werfen. Dieses an sich trockene Thema wurde am Beispiel der nunmehr auch für Wohnungseigentümer geltenden Bestimmungen über die Steuerabzugsfähigkeit von **Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a EStG** in praxis- und anwendungsorientierter Weise vorgetragen. Einige Regelungen konnte er hierbei nur noch mit bissiger Satire kommentieren..

Durch das jüngste vorliegende Anwendungsschreiben des BMF vom 26.10.2007 wurde erneut versucht, die gesetzliche Regelung in § 35a EStG praxisgerechter zu erläutern und verständlich zu machen. Dies war aber schon im Anwendungsschreiben vom 04.11.2006 mißlungen und ist auch im aktuellen Schreiben nicht viel klarer geworden bzw. für die Praxis zu Ende gedacht worden. Das ursprüngliche Ziel, nämlich die Schwarzarbeit einzudämmen, wurde mit diesem bürokratischen Kraftakt aus den Augen verloren. Es lebe die Bürokratie. Auch mancher Steuerberater dürfte mit diesen Regelungen überfordert sein. Der Verwalter sollte deswegen, um spätere Risiken sowohl für die Eigentümer, aber auch für ihn selbst, auszuschließen, unbedingt seine Finger von der Erstellung von gesonderten Bescheinigungen lassen. Eine sinnvolle, korrekte und prüfbare Bescheinigung kann letztendlich nur von einem versierten Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater erstellt werden.

Die neuesten Änderungen in der seit 01.07.2007 gültigen **Novelle des Wohnungseigentumsgesetz** hat Herr Rechtsanwalt Schubert in klaren und auch für den Laien nachvollziehbaren Ausführungen vermittelt. Er verstand es, die an unterschiedlichen Stellen im Gesetz geregelten neuen Sachverhalte so zu ordnen und zu strukturieren, daß die wesentlichen Gedanken des Gesetzgebers bei der Neuregelung deutlich geworden sind: Die Eigentümer haben wieder mehr Entscheidungskompetenz durch Mehrheitsbeschlüsse bei Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln, bei baulichen Änderungen, bei modernisierender Instandsetzung, bei Modernisierungsmaßnahmen und bei Anpassungen an den Stand der Technik. Selbst das „Schreckgespenst“ eines „doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschlusses“, welcher für bestimmte Maßnahmen erforderlich ist, war am Ende keine Unbekannte mehr.

Die Ausführungen von Herrn Schubert veranlassten Herrn Fischer zu dem Hinweis, daß Juristerei eben doch auch viel mit Mathematik zu tun habe. Herr Schubert habe es geschafft, die Gleichungen des WEG mit vielen Unbekannten in mathematischer Präzision zielgerichtet aufzulösen.

**Auch der kulinarische Teil kam nicht zu kurz.** Die Tagungsteilnehmer konnten sich vor, zwischen und nach den Vorträgen an den Buffets mit allerlei Köstlichkeiten stärken.

Am Ende der Vorträge konnte sich ein Teilnehmer gar noch ganz besonders freuen. Er wurde von der Glücksfee als **Hauptgewinner für eine Ballonfahrt mit 2 Personen** gezogen.

Den erfolgreichen Tag rundete eine interessante **Führung durch das Ballonmuseum** ab.

Die Teilnehmer waren begeistert über eine gelungene Veranstaltung.

---

Die Veranstaltung wurde durch eine begleitende Ausstellung ergänzt von :  
Fa. Munters, Schadensmanagement - Fa. Knoll & Vihl Immobilien OHG - Fa. Holzwarth, Fenster und Türen - Fa. Techem, Energiedienstleister - Fa. OTIS, Aufzüge - Kabel Deutschland