

## Der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. veranstaltet die ersten Baden-Württembergischen Verwaltertage

Am 24.-25. September 2009 führte der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. die erste Veranstaltung im Großraum Stuttgart durch. Den rund 100 Seminaristen, Ausstellern und Referenten boten sich interessante Referate, eine gute Fachausstellung und viele Gespräche.

Lutz Christian Lange, Landesbeauftragter des BFW-LV Baden-Württemberg begrüßte die Teilnehmer pünktlich und eröffnete die zweitägige Veranstaltung. Bereits das erste Thema des Tages sorgte bei den Teilnehmern für angeregte Diskussionen. Zum Thema „Vorsicht Baustelle: Haftungsfallen des Verwalters – Vermeidung von Fehlern bei der Anwendung der WEG-Novelle“ referierte Horst Müller, Rechtsanwalt in München. Interessant für viele Seminaristen war, dass Tagesordnungspunkte einzelner Eigentümer auf die Tagesordnung zur Eigentümerversammlung genommen werden müssten, sofern sich Klärungsbedarf zeige.



Ein voll besetzter Seminarsaal in Sindelfingen

Im Anschluss stellte Ralf Doll, Bosch Thermo-technik GmbH, Junkers Deutschland, „Large Solar System – Solartechnik, die energetisch beste Lösung für die Immobilienwirtschaft“ vor.

Dr. Ernst Baumann, AllTrosan Baumann +Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG,

und Rüdiger Fritsch, Fachanwalt aus Solingen, erläuterten in Kooperation das Thema Schimmel aus technischer und juristischer Perspektive. „Wasser nimmt auf juristische Streitigkeiten keine Rücksicht! Nässe- und Schimmelschäden, deren Beseitigung und rechtliche Betrachtung“ hieß das Thema zu dem an Hand eines konkreten Fallbeispiels referiert wurde.

„Ist mein Unternehmen sexy? – Wege aus dem Verdrängungswettbewerb im Verwaltermarkt“ zeigte Lutz Christian Lange, Landesbeauftragter des BFW-LV Baden-Württemberg, auf. Dabei betonte er, dass weiterhin Emotionen und Leidenschaft den Markt bestimmten und Kundenbindung und Kundenneugewinnung entscheidend damit zusammenhängen.

BFW-Präsident Thomas Meier widmete sich dem Thema „Streiten will gelernt sein! – Konfliktmanagement in der Eigentümerversammlung“. In seinem Vortrag sprach er von Verteilungs-, Bewertungs- und Beurteilungskonflikten, die zu Spannungsverhältnissen zwischen Streitparteien führen.

Abschließend referierte am ersten Tag Josef Mohr, Institut für Sanakinetik in Rottenburg zum Thema „Nur in einem gesunden Körper wohnt ein gesunder Geist!“ Dabei ging er auf den Biorythmus und unbewusste Fehler in der Ernährung, die jeder Mensch heutzutage macht, ein.

Den zweiten Tag eröffnete mit „Aktueller WEG-Rechtsprechung“ Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter in Hamburg-Blankenese. Ein Beispiel, das er nannte, erläuterte, dass Schmähkritik aus Anlass und im Zusammenhang einer sachlichen Auseinandersetzung erlaubt sei.

„Aktuelle Trends im Kabel“ zeigte Dietmar Schickel, Tele Columbus Gruppe, auf. Er sprach davon, dass die Umstellung auf digitales Fernsehen in Zukunft unumgänglich werde.

Dr. Ulrich Locher, Rechtsanwalt aus Reutlingen, befasste sich mit dem komplexen Thema „Die Rechte der WEG bei mangel-

behafteten Handwerkerleistungen“. Ist eine Abnahme noch nicht erfolgt, bestehe weder ein fälliger Anspruch auf die Bezahlung der Forderung aus der Schlussrechnung (§ 641 Abs. 1 BGB) noch auf die Bezahlung von Abschlagsrechnungen (§ 632 a BGB). Letzteres gilt für Verträge, die ab dem 01.01.2009 geschlossen worden.



Angeregte Gespräche fanden während der Pausen in der Fachausstellung statt.

„Mit der richtigen Software profilieren und profitieren – Softwarepakete mit dem BFW-Gütesiegel für Immobilienverwalter“ hieß es bei Dr. Klaus Nahlenz, Aufsichtsratsmitglied der BFW Software eG. Er stellte die verbandseigene Software vor.

Peter Gerhardt ging in seinem Vortrag auf die „Novellierung der ENEC, Heizkostenverordnung und EEWärmeG“ ein.

Zum Schluss der zweitägigen Veranstaltung erläuterte Rüdiger Fritsch den Seminaristen die lustigen Seiten der deutschen Justiz und sorgte in den Reihen für viele Lacher.

Die ersten Baden-Württembergischen Verwaltertage waren für den Verband und die Aussteller ein großer Erfolg. Daher freut sich der Veranstalter, auch im nächsten Jahr die Veranstaltung in der Region fortzusetzen. Ein besonderer Dank gilt dem Hauptsponsor der Veranstaltung Bosch Thermo-technik GmbH, Junkers Deutschland.

Deniz Bolten

## Hein-Klaus Albrecht informiert über aktuelle Steuerfragen

# Es geht um sogenannte private Veräußerungsgeschäfte



Vor kurzem teilte uns ein Mandant mit, dass er seine Ferienwohnung an der Ostsee, die er 2003 angeschafft hat, verkaufen möchte, zusammen mit den Einrichtungsgegenständen und er wollte zu den möglichen steuerlichen

Folgen beraten werden.

Bis einschließlich 31. Dezember 1997 war der Verkauf von privaten Wirtschaftsgütern grundsätzlich steuerfrei. Das änderte sich ab dem Veranlagungsjahr 1998, nun wurden private Veräußerungsgeschäfte **steuerpflichtig**, wenn bestimmte Fristen nicht eingehalten wurden.

§ 23 des Einkommensteuergesetzes lautet jetzt wie folgt:

„Private Veräußerungsgeschäfte sind gem. § 22 Nr. 2 EStG Veräußerungsgeschäfte bei **Grundstücken**, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt.“

Die Errichtung, der Ausbau oder die Erweiterung von Gebäuden ist dem gleichgesetzt. Das gilt auch für Eigentumswohnungen. Ausgenommen sind Grundstücke, die ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienen.

Als private Veräußerungsgeschäfte gelten aber nach dem Willen des Fiskus auch Veräußerungen von **anderen Wirtschaftsgütern**, die nicht Immobilien sind. Insbesondere war hier zwar an Wertpapiere gedacht worden, aber es betrifft tatsächlich **jedes Wirtschaftsgut**. Bei privaten Veräußerungsgeschäften dieser anderen Wirtschaftsgüter beträgt der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung jedoch nicht mehr als ein Jahr.

Aber Achtung bei den **anderen Wirtschaftsgütern** erhöht sich der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung dann auf zehn Jahre, wenn durch deren Nutzung als Einkunftsquelle Einkünfte erzielt wurden. Das soll schon gelten, wenn zumindest in einem Kalenderjahr Einkünfte erzielt werden (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 EStG).

Diese Vorschrift ist erst für den Veranlagungszeitraum 2009 in das Einkommensteuergesetz aufgenommen worden, in älteren Gesetzen war sie noch völlig unbekannt. Sie wurde neu gefasst durch das Gesetz vom 14.08.2007 (BGBl I S. 1912), ihre Anwendung wiederum ist in § 52a Abs. 11 Satz 3 EStG geregelt:

„§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 14. August 2007 ist erstmals auf Veräußerungsgeschäfte anzuwenden, bei denen die Wirtschaftsgüter **nach dem 31. Dezember 2008** auf Grund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakt angeschafft wurden.“

Das heißt im Klartext, dass die Zehnjahresfrist nur für die **anderen Wirtschaftsgüter** gilt, die ab dem Veranlagungszeitraum 2009 angeschafft wurden.

Gewinn aus Veräußerungsgeschäften und somit die Basis für die Steuerpflicht ist der Unterschied zwischen **Veräußerungspreis** einerseits und den **Anschaffungs- oder**

**Herstellungskosten** und den Werbungskosten andererseits.

Aber aufgepasst, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um die in Anspruch genommenen **Abschreibungen** (Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen), soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen wurden.

Die Gewinne bleiben nur dann steuerfrei, wenn der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600,00 EUR betragen hat.

Die während des Gesetzgebungsverfahrens für das sog. Steuerreform- und Vereinfachungsgesetzes gestellte Forderung, die Frist von Zehnjahresfrist auf „unendlich“ auszudehnen ist im Entstehungsprozess des Gesetzes zurückgenommen worden.

Die oben stehenden Ausführungen möchte ich nachfolgend anhand eines Beispiels verdeutlichen:

### Berechnung des Verkaufserlöses

Anschaffungskosten			112.619,00
Abschreibung			
	2003	5.490,00	
	2004	5.490,00	
	2005	5.630,00	
	2006	5.630,00	
	2007	5.630,00	
	2008	5.630,00	
	2009	5.630,00	39.130,00
Bemessungsgrundlage			73.489,00
Verkaufspreis			115.000,00
privater Veräußerungserlös			41.511,00

### Berechnung der Steuer

Jahr	zu versteuerndes Einkommen ohne Abschreibung	tarifliche Einkommensteuer (Grund-Tabelle)	zu versteuerndes Einkommen mit Abschreibung	tarifliche Einkommensteuer (Grund-Tabelle)	Steuerersparnis
2003	54.720,00	16.676,00	49.230,00	14.096,00	2.580,00
2004	49.755,00	13.560,00	44.265,00	11.239,00	2.321,00
2005	55.021,00	15.194,00	49.391,00	12.847,00	2.347,00
2006	79.920,00	25.652,00	74.290,00	23.287,00	2.365,00
2007	94.618,00	31.825,00	88.988,00	29.460,00	2.365,00
2008	94.630,00	31.830,00	89.000,00	29.466,00	2.364,00
2009	95.630,00	32.100,00	90.000,00	29.736,00	2.364,00
					16.706,00

## Berechnung der Steuer mit privatem Veräußerungsgewinn

vorläufiges zu versteuerndes Einkommen und tarifliche Einkommensteuer 2009	90.000,00	29.736,00
privater Veräußerungserlös 2009	41.511,00	
endgültiges zu versteuerndes Einkommen und tarifliche Einkommensteuer 2009	131.511,00	47.173,00
Mehrsteuern 2009 durch privaten Veräußerungsgewinn		17.437,00

Die Steuerersparnis 2003 - 2009 durch Inanspruchnahme von Abschreibungen in Höhe von 16.706,00 EUR wird durch die Mehrsteuern in Höhe von 17.437,00 EUR, die durch den privaten Veräußerungsgewinn anfallen, mehr als aufgehoben. Selbst wenn man eine Zinsberechnung vornehmen würde, wäre der ursprüngliche Steuervorteil verpufft.

Zusammenfassend mussten wir unserem Mandanten die folgenden Prüfungsfeststellungen mitteilen:

- Die Absicht, die Eigentumswohnung zu verkaufen, wird fiskalisch gebremst, man müsste sagen verhindert, da zwischen Anschaffung und Verkauf weniger als zehn Jahre liegen. Die anfallende Einkommensteuer ist erheblich. Es sollte überlegt wer-

den, ob der Verkauf nicht sinnvoller nach Ablauf des Zehnjahreszeitraums vorgenommen werden sollte.

- Die Grunderwerbsteuer spielt ebenfalls eine Rolle, wird jedoch im allgemeinen vom Erwerber getragen.
- Unbedenklich ist es, die in der Wohnung befindlichen Wirtschaftsgüter separat zu verkaufen. Solange diese nicht nach zivilrechtlicher Beurteilung (z.B. Einbau oder feste Verbindung mit dem Gebäude) Bestandteil der Immobilie geworden sind, kann dies zu jedem Zeitpunkt erfolgen. Der Verkauf der beweglichen Wirtschaftsgüter bedarf nicht der notariellen Beurkundung, diese ist nur für den Grundstücksverkauf notwendig. Es genügt für diesen Fall eine privatschriftliche Vereinbarung.

*Hein-Klaus Albrecht*

## EXPO REAL 2009: Erfolg für die BSI

An drei Tagen fand in München die EXPO REAL 2009 statt. Trotz sinkender Aussteller- und Teilnehmerzahlen war die Stimmung optimistisch und die Gespräche auf den Messeständen ergiebig. Der Messestand der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft war gut besucht von Gästen aus Politik und Wirtschaft.

### Internationale Beziehungen werden auf der EXPO gepflegt

Für den BFW e.V. bot die Messe eine gute Plattform für den Abschluss neuer Kooperationsvereinbarungen mit internationalen Partnern und dem EBZ Europäisches Bildungszentrum für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der BFW beabsichtigt, im Austausch mit der russischen Immobilienvereinigung „Shilkomplex“ (Wohnkomplex) auch weiterhin mit den internationalen Partnern zu kooperieren. Die

Zusammenarbeit basiert auf dem Austausch von Bildungsmaßnahmen, Fachwissen und gegenseitiger Teilnahme an Seminaren. In diesem Zusammenhang ist „Shilkomplex“ daran interessiert, Deutsche und russische Rechtsprechung auf Gemeinsamkeiten zu prüfen und gegebenenfalls die russische an die deutsche Rechtsprechung anzupassen. Der BFW e.V. verspricht sich von der Kooperation eine Fortführung der internationalen Bemühungen um die professionelle Immobilienverwaltung.

### BFW und EBZ kooperieren

In Zusammenarbeit mit dem EBZ beabsichtigt der BFW e.V. eine gemeinsame Weiter- und Fortbildungsreihe einzuleiten. BFW-Präsident Thomas Meier und Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzende des EBZ, verständigten sich im

Rahmen der EXPO REAL auf die enge Kooperation mit dem Ziel der Qualitätssicherung für den Verwalterberuf. Das EBZ leistet seit vielen Jahren hervorragende Arbeit in der Ausbildung von Immobilienfachleuten. Es ist der optimale Partner, wenn es darum geht, Konzepte zu entwickeln, die die kontinuierlich steigenden Qualifikationsanforderungen unserer Mitglieder antizipieren“, erklärte Thomas Meier, die Gründe für die geplante Zusammenarbeit. Außerdem sei das Konzept der EBZ Business School hervorragend geeignet, Unternehmensnachfolgen zu unterstützen und neue Führungskräfte auf eine Tätigkeit in der Branche vorzubereiten.



Während der EXPO REAL war die Pflege von internationalen Beziehungen wichtig. Hier mit dem Vertreter der russischen Vereinigung „Shilkomplex“, L. Wullkopf, Dr. K. Nahlenz, D.W. Grigusov und T. Meier (v.l.)



BFW und EBZ beschließen gemeinsame Bildungsmaßnahmen auf der EXPO REAL 2009, v.l. Meier, Dr. Nahlenz, Dr. Leuchtman

### Auch 2010 wird die BSI dabei sein!

Die EXPO REAL war auch in diesem Jahr eine sehr erfolgreiche Messe für den BFW und die BSI. Die Mitgliedsverbände der BSI freuen sich schon heute auf ein Wiedersehen in München vom 04.-06.10.2010.

*D.B.*

Peter Patt kommentiert

## Spaßgesellschaft



„Viel Spaß“ wünschen sich viele, auch im Geschäftsleben. Man müsse auch Spaß an der Sache haben, auch Verbandsarbeit sei Spaß. Nun denn, ich sehe das anders. Spaß ist Kurzweil, Vergnügen („spasso“, italienisch für Zerstreuung, Zeitvertreib, Vergnügen). Ist das wirklich gemeint für unsere berufliche und ehrenamtliche Tätigkeit im Sinne von Nachhaltigkeit und Professio-

nalität? Wir sollten uns Freude an der Arbeit wünschen. Frohgefühl, beglückend, heitere Stimmung - Augenblicke, die alle seelischen Bedürfnisse erfüllen. Erich Fromm unterscheidet zwischen „Vergnügen“, also „Spaß“ als kurzzeitigem Hochgefühl und „Freude“ als dem Gefühl, das man auf dem Weg zur menschlichen Selbstverwirklichung verspüre. Freude also als Lebensprinzip im Gegensatz zum Vergnügen als Kennzeichen einer Konsumgesellschaft. Und Mitfreude ist die freudige Teilnahme an der Freude eines anderen. So wie Kunden mit uns Fachverwaltern zufrieden sind und sich über unseren Erfolg freuen können sollen. Möge uns unser Beruf Freude machen, wünscht

*Peter.Patt@wohnungsverwalter.de*

## Anwenderkreis „perfektRun“

Nach zwei Jahren BFW Software eG verzeichnen wir eine tolle Zwischenbilanz. Die Software e.G. hat mehr als 60 Mitglieder, davon haben bereits 47 PerfektRun im Einsatz. Um das Programm bei der Weiterentwicklung von PerfektRun aus der Praxis profitieren zu lassen, hat sich ein Anwenderkreis gegründet. Er trifft sich zwei Mal im Jahr jeweils am Tag vor der Münsteraner Verwalterkonferenz in Münster und am Tag nach dem Potsdamer Verwaltertag in Potsdam. Immobilienverwalter und Verantwortliche von HausPerfekt probieren Neuerungen des Programms aus. In der Praxis geborene Wünsche finden Eingang und werden auf Umsetzbarkeit geprüft. Häufig leiden Immobilienverwaltungsprogramme darunter, dass sie von EDV Spezialisten geschrieben werden, die den Bezug zur Wohnungswirtschaft nur unzureichend besitzen. Gesetzesänderungen oder Besonderheiten z.B. bei der Abrechnungserstellung werden erst sehr spät umgesetzt oder bleiben gar unberücksichtigt. Der gemeinsame Anwenderkreis PerfektRun setzt genau hier an um PerfektRun als intelligente Software für

die Wohnungswirtschaft noch aktueller zu machen. Immobilienverwalter tragen in der Praxis zusammen, was verändert werden muss, effizienter gestalten werden kann oder gar ganz neuen Wünschen entspricht. Programmierer von PerfektRun besuchen die Immobilienverwalter in ihren Unternehmen, um PerfektRun im Praxiseinsatz zu sehen und hieraus Rückschlüsse für die Programmierung zu ziehen.

Derzeit besteht der Anwenderkreis aus Holger Guterson, WEKÖ GmbH in Köln, Ulrike Nahlenz, Nahlenz Immobilienverwaltung in Schopp, Sebastian Funke, Heindrich Hausverwaltungen in Kassel, Mike Klages, Göttinger Hausverwaltung GmbH in Göttingen, Martina Schinke, Immobilien Schinke-Morsbach in Hennef, Michael Klinger, HausPerfekt in Krefeld. Er wird von Martina Schinke geleitet. Derzeit suchen wir zur Verstärkung weitere Unternehmen, die im Anwenderkreis mitarbeiten. Interessenten melden sich bitte bei der Geschäftsstelle in Berlin.

[service@wohnungsverwalter.de](mailto:service@wohnungsverwalter.de)

Wir freuen uns auf Verstärkung!

*Martina Schinke*

### BFW-Mitglieder:

## Pirelli RE Beiratstag in München/Germering

Nach erfolgreichen Beiratstagen der BauBeCon Treuhand GmbH / Pirelli RE in den letzten Jahren am Sitz der Gesellschaft in Hannover, findet nun auch erstmalig am Ort der Geschäftsstelle in Germering ein Beiratstag am 13. November 2009 in der Zeit von 14.00 bis 18.30 Uhr statt.

Als Hauptreferent wird Dr. Wolf-Dietrich Deckert über „erste Spuren nach der WEG-Novelle“ berichten. Weiterhin wird die Firma Klaus-Haus Ingenieurpartnerschaft, München, zum Thema Energieberatung und -einsparung einen Vortrag halten.

Anmeldungen nehmen Michael Voß oder Patrick Laese gern entgegen,

Telefon: 089-89409914, Fax: 089-89409915, E-Mail: [manageservice.de@pirellire.com](mailto:manageservice.de@pirellire.com)

Der Kostenbeitrag beträgt pro Person € 20,00 für Getränke, Imbiss und Tagungsunterlagen. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt, daher ist eine rechtzeitige Anmeldung notwendig.

## Kurz und wichtig

### Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 50 für Karl Heinz Henning, Objekta GmbH Verwaltung von Haus- und Grundbesitz in 52078 Aachen

### Veranstaltungen

#### 04. November 2009, LV Baden-Württemberg

6. Freiburger Verwaltertag im Solar Info Center Regio Freiburg

#### 06./07. November 2009, LV Nord

26. BFW-Seminar LV Nord im Seminaris Hotel Heidehof Hermannsburg, freundlich unterstützt von Techem Energy Services GmbH

#### 13./14. November 2009, LV West

BFW-Seminar LV West im Lindner Hotel BayArena Leverkusen

#### 19./20. November 2009, LV Bayern

BFW-Seminar LV Bayern im MARITIM Hotel Nürnberg, mit freundlicher Unterstützung von ista Deutschland GmbH als Hauptsponsor der Veranstaltung

#### 27./28. November 2009, LV Hessen

Frankfurter Verwaltertage im Holiday Inn Frankfurt Airport-North, mit freundlicher Unterstützung des Hauptsponsors Techem Energy Services GmbH

### Impressum

Herausgeber: BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.  
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin  
Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH  
Tangstedter Landstraße 83  
2415 Hamburg  
Postfach 62 02 28  
22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung: Deniz Bolten  
BFW e.V.

Schiffbauerdamm 8  
10117 Berlin  
Tel.: 030 / 23 45 76 68  
<http://www.wohnungsverwalter.de>  
[deniz.bolten@wohnungsverwalter.de](mailto:deniz.bolten@wohnungsverwalter.de)

Bildnachweis:

Fotos BFW, Firmenarchive

Druck: rewi-Druckhaus, Reiner Winters GmbH  
Wiesenstraße 11  
57537 Wissen

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.