



ImEigentum
Magazin



Das Magazin für Eigentümer

Das Online-Magazin des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. liefert Ihnen eine Übersicht über Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer und Vermieter und gibt Ihnen jede Menge wertvolle Tipps rund um Ihre eigenen vier Wände.

Nickel Immobilien GmbH

Ansprechpartner: Joachim Nickel

Adresse: 14776 Brandenburg a.d. Havel, Geschwister-Scholl-Str. 36

Telefon: 03381 5286 0

E-Mail: info@nickel-immobilien.de

Internet: www.nickel-immobilien.de

Inhalt

1. Funk-Messtechnik wird voraussichtlich Pflicht in Europa Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie
2. Lebensretter an der Decke Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten in Thüringen kommt
3. Gesetz für Berufszugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter und -makler tritt in Kraft
4. Die wichtigsten Änderungen der 4. Novellierung der Trinkwasserverordnung
5. Eichfristen für Wasserzähler zu kurz Studie beweist: Häufige Zählerwechsel belasten Haushalte unnötig
6. Steuertipps für Vermieter



Funk-Messtechnik wird voraussichtlich Pflicht in Europa Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie

Noch in diesem Jahr soll die novellierte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) verabschiedet werden. Die EU will ihre Mitgliedsstaaten dazu verpflichten, zusätzliche Energie-Einsparpotenziale zu nutzen. Unterjährige Verbrauchsinformationen sollen Hausbewohner beim Energiesparen unterstützen.

Die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED), die seit 04.12.2012 gilt, wird derzeit auf europäischer Ebene reformiert. Noch läuft das Gesetzgebungsverfahren; verschiedene Vorstellungen der Europäischen Kommission, des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates müssen zusammengeführt und konsolidiert werden. Für die Verbrauchserfassung von Wärme, Kälte und Warmwasser sind die Paragraphen 9 bis 11 und der Anhang VII maßgeblich. Hier unterscheiden sich die jeweiligen Positionen nur in Details. Übereinstimmend sind folgende Kernaussagen, welche die Transparenz für Verbraucher erhöhen:

- Ab 2020 installierte Zähler und Kostenverteiler sollen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar, kosteneffizient durchführbar und im Hinblick auf die möglichen Energieeinsparungen verhältnismäßig ist.
- Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler sollen bis 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.
- Ab 2022 sollen Hausbewohner unterjährige Verbrauchsinformationen erhalten, vorausgesetzt, die erforderliche Messtechnik ist im Haus verfügbar.

Mehr Transparenz für Verbraucher

Mit all diesen Regelungen will die EU zum einen eine aktivere Beteiligung des

Immobiliensektors an der Energiewende, zum anderen Vorteile für die Verbraucher erreichen: Mit unterjährigen Verbrauchsinformationen können Hausbewohner viel besser nachvollziehen, wie sich ihr Verhalten auf die Energiekosten auswirkt. Sie können zeitnah reagieren und ihren Verbrauch sowie die Kosten senken. „Die EU will die Transparenz und zugleich den Komfort für die Verbraucher erhöhen: Sie sollen regelmäßig über ihren aktuellen Verbrauch informiert werden, ohne dass jedes Mal ein Ableser die Wohnung betreten muss“, erklärt Ralf Moysig, Geschäftsführer für zentrale Services und Organisation bei Minol.

Auf Fernablesung einstellen

Dem aktuellen Stand zufolge soll die EED-Novelle spätestens zum Herbst 2018 verabschiedet werden. Im Anschluss daran müssen die Mitgliedsländer der EU die europäische Richtlinie noch in ihr jeweiliges nationales Recht umsetzen, in Deutschland wahrscheinlich in Form der Heizkostenverordnung. Dabei kann es noch geringe Abweichungen geben.



„Wohnungsunternehmen, Verwalter und Vermieter können aber bereits davon ausgehen, dass auf lange Sicht kein Weg an einer funkbasierten Fernablesung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs vorbeiführen wird. Eine Fernablesung ist für die Immobilienwirtschaft auch die technisch einzige Möglichkeit, unterjährige Verbrauchsinformationen mit nur geringen Investitionskosten bereitzustellen“, sagt der Minol-Geschäftsführer. Die erwarteten

Gesetzesänderungen sind umso relevanter, als die Mess- und Erfassungsgeräte in Gebäuden für mehrere Jahre installiert werden: Kaltwasserzähler haben eine Eichfrist von sechs, Warmwasser- und Wärmezähler von fünf Jahren. Die Lebensdauer von Heizkostenverteilern hängt von der Batterielaufzeit ab und beträgt in der Regel zehn Jahre. „Ein bevorstehender Austausch der Zähler oder Heizkostenverteiler ist ein guter Zeitpunkt, um auf ein fernablesbares Funksystem umzurüsten“, rät Ralf Moysig.

Frank Peters

frank.peters@minol.com

28.05.2018



Lebensretter an der Decke Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten in Thüringen kommt

Nach einer zehnjährigen Übergangsfrist ist es nun soweit: Bis zum Ende dieses Jahres müssen in Thüringen auch Bestandsbauten mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Bisher betraf dies nur Neu- und Umbauten. Für Beschaffung, Installation und jährliche Prüfung der Geräte ist der Eigentümer der Immobilie verantwortlich.

Die Mindestausstattung umfasst Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen. Eine optimale Ausstattung berücksichtigt auch Wohn- und Arbeitszimmer. So wird gewährleistet, dass auch im Falle der Nutzungsänderung eines Raums ausreichend Rauchmelder vorhanden sind.

Qualitätsversprechen Q-Label

Geräte mit besonders hoher Qualität erkennt der Kunde am „Q“-Label. Nur Rauchmelder, die aufgrund ihrer erhöhten Stabilität sowie einer fest eingebauten

10-Jahresbatterie über besondere Langlebigkeit und Zuverlässigkeit verfügen, dürfen dieses Zeichen tragen. Die weithin bekannte CE-Kennzeichnung ist kein Qualitätsmerkmal. Seit 2008 dürfen nämlich ohnehin nur noch Rauchmelder verkauft werden, die nach EN 14604 geprüft und entsprechend mit CE-Kennzeichnung inklusive der Zertifikatsnummer und der Angabe „EN 14604“ versehen sind.

Fachgerechte Montage nach DIN 14676

Wer bei der Rauchmelder-Montage nichts verkehrt machen möchte, lässt sich die Geräte von einer „geprüften Fachkraft nach DIN 14676“ montieren. Professionelle Dienstleister bieten auch Servicepakete für jährliche Funktionsprüfung und Dokumentation an. Um Liefer- oder Montageengpässen vorzubeugen, empfiehlt es sich, mit der Beauftragung nicht bis zum Ende der Übergangsfrist zu warten.

Christopher Intsiful

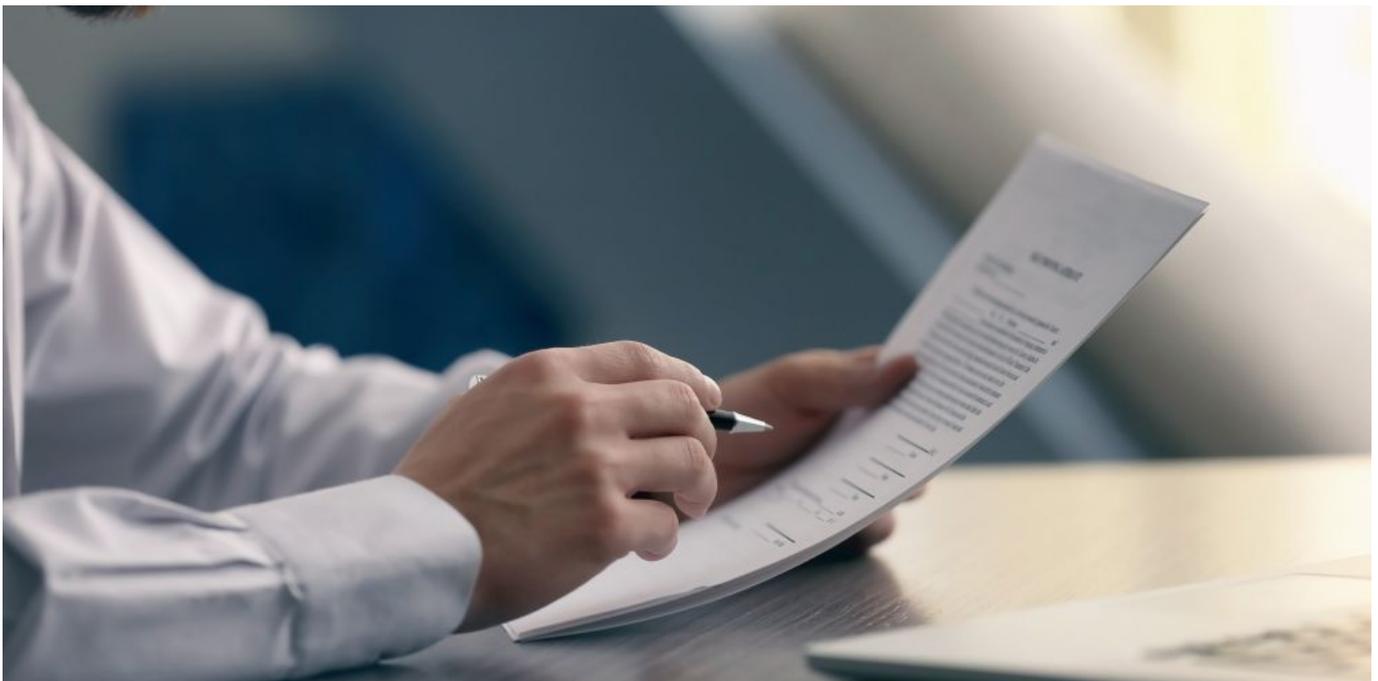
www.brunata-metrona.de

28.05.2018



Gesetz für Berufszugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter und -makler tritt in Kraft

Mit dem 01. August 2018 wird das Gesetz zur Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler in Kraft treten. Bis zu diesem Stichtag müssen Verwalter und Makler eine Gewerbeerlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung beim Gewerbeamt oder der IHK beantragt haben.



Übergangsfrist für bereits tätige Verwalter

Gewerbetreibende, die vor dem 01. August 2018 Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem 01. August 2018 weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum 01. März 2019 diese Erlaubnis zu beantragen. Zur Einholung der Erlaubnis müssen Verwalter und Makler folgende Nachweise erbringen:

- SCHUFA-Auskunft
- Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamts
- Polizeiliches Führungszeugnis
- Nachweis Vermögensschadenversicherung

Versicherungspflicht

Der Nachweis über eine ausreichende Vermögensschadenversicherung - die Mindestversicherungssumme beträgt nach jetzigem Stand 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres - sollte nach dem

vorliegenden Verordnungsentwurf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein, sonst wird eine Erlaubnis nicht erteilt.

Weiterbildungspflicht Dokumentations- und Erklärungspflicht

Immobilienverwalter und -makler müssen auch einen Weiterbildungsnachweis über 20 Stunden Weiterbildung innerhalb von drei Jahren erbringen. Bereits tätige Immobilienverwalter also das erste Mal zum 31. Januar 2021 für den Weiterbildungszeitraum 2018-2020.

Von der Fortbildungsverpflichtung befreit sind diejenigen, die einen Ausbildungsabschluss als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder einen Weiterbildungsabschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin erworben haben. Für sie beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Aufnahme ihrer Tätigkeit.

Informationspflicht gegenüber Auftraggeber

Der Weiterbildungsnachweis muss gegenüber dem Eigentümer nur auf Nachfrage erfolgen. Er kann auch auf der Unternehmenswebseite präsentiert werden.

Stichtag ist der 01. August 2018

16.04.2018



Die wichtigsten Änderungen der 4. Novellierung der Trinkwasserverordnung

Die Trinkwasserverordnung wurde am 15.12.2017 zum vierten Mal novelliert. Die Novellierung soll vor allem bereits bestehende Regelungen klären, die in der Vergangenheit sehr weit ausgelegt wurden.

Zu den wesentlichen Änderungen zählen vor allem:

1. Die Labore sind ab sofort gesetzlich verpflichtet, positive Befunde direkt an das jeweils zuständige Gesundheitsamt zu senden.
2. Die in den jeweiligen Landeslisten geführten Labore müssen die Aufsicht über die Analytik sowie über die Probenahme haben. Ein Auftrag über die Umsetzung der Trinkwasseruntersuchung nach Trinkwasserverordnung muss deshalb zwingend so geschlossen werden, dass das Labor mit der Probenahme und der Analytik direkt beauftragt wird. Das Labor kann natürlich weiterhin Probenehmer und Unternehmen, die in das Qualitätsmanagement des Labors eingebunden sind, mit der Probenahme beauftragen.
3. Bei neu gebauten Objekten hat die Erstuntersuchung zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung in den ersten drei bis zwölf Monaten nach Fertigstellung zu erfolgen.
4. Neu definiert wird der Begriff der Gefährdungsanalyse. Dieser deckt sich nun völlig mit der neuen Richtlinie VDI/BTGA/ZVSHK 6023-2. Gefährdungsanalysen, die nicht dem Umfang und der inhaltlichen Tiefe der VDI 6023-2 entsprechen, werden von Gesundheitsämtern zukünftig nicht mehr anerkannt!
Dies soll verhindern, dass nicht der Form entsprechende „Gefälligkeitsgutachten“ von unqualifizierten „Sachverständigen“ durchgeführt werden.
5. Wichtig ist vor allem in § 17 der neue Absatz 7. Dieser besagt dass, „...bei der Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser keine Stoffe oder Gegenstände in Kontakt mit dem Roh- oder Trinkwasser gebracht werden und keine physikalischen oder chemischen Verfahren eingesetzt werden dürfen, die bestimmungsgemäß nicht der Trinkwasserversorgung dienen. Bereits eingebrachte Stoffe oder Gegenstände sowie eingesetzte Verfahren dürfen bis zu zwei Kalenderjahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung weiterverwendet werden.“
Dies schließt zum Beispiel Dauerdesinfektionen und andere technische „Wunderlösungen“, die im Zuge der Umsetzung der Trinkwasserverordnung vermehrt angeboten werden, ein.

Die Änderungen zeigen, dass der Gesetzgeber den Fokus auf eine richtlinienkonforme Abwicklung richtet. Somit wird die Position der Trinkwasserlabore und von Trinkwasserfachunternehmen, die im Auftrag von Verwaltern und Eigentümern die Kommunikation mit den Behörden führen und zertifiziertes Personal zur Durchführung der



Sofort- und Dekontaminationsmaßnahmen vorhalten, gestärkt.

Maximilian Mertens www.diwa-gruppe.de

18.12.2017



Eichfristen für Wasserzähler zu kurz Studie beweist: Häufige Zählerwechsel belasten Haushalte unnötig

In Deutschland sind Zähler für Kalt- und Warmwasser nach sechs bzw. fünf Jahren auszutauschen, obwohl sie den Verbrauch in aller Regel noch zuverlässig messen. Es könnten jährlich mehr als 500 Millionen Euro in privaten und öffentlichen Haushalte gespart werden, wenn die Eichfristen für Wasserzähler deutlich verlängert würden. Dies ist das Ergebnis einer Studie des Hamburg Instituts, die von Verbänden der Wohnungswirtschaft in Auftrag gegeben worden war.

Sehr strenge eichrechtliche Anforderungen in Deutschland

Die Bestimmungen des Mess- und Eichgesetzes sind in Deutschland extrem streng. Kaltwasserzähler müssen nach sechs, Warmwasserzähler nach fünf Jahren ausgetauscht werden. In der Praxis werden beide Wasserzähler oft gemeinsam bereits nach fünf Jahren gewechselt. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist für bauartgleiche Typen bei Wohnungswasserzählern um drei Jahre verlängert werden. Dann werden die ausgebauten Zähler entsorgt. Das sei unverhältnismäßig, so die Studie des Hamburg Instituts. Die Forscher haben ermittelt, dass die Wasserzähler in manchen Stichproben auch nach zwanzig Jahren zu rund 95 Prozent noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stünden damit in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

Im internationalen Vergleich sei in Deutschland ein extrem hoher Wechseltturnus Pflicht. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien rund 23 Jahre.

Kosten unverhältnismäßig zu anderen Wohn-Nebenkosten

Darüber hinaus, so die Gutachter, stehen die Kosten für die Zählerwechsel in keinem Verhältnis zu anderen Wohn-Nebenkosten: Ungenauigkeiten bei der Ablesung des Heizwärmeverbrauchs wirken sich für die Haushalte monetär deutlich stärker aus, da die Ausgaben für die Heizung in etwa 2,5 bis 5-mal höher liegen als die Wasserkosten. Heizkostenverteiler unterliegen jedoch keiner Eichpflicht.

Änderung des Mess- und Eichgesetzes empfohlen

Das Fazit der Wissenschaftler ist: Der Austausch der Wasserzähler sollte künftig in einem deutlich längeren Turnus durchgeführt werden. Dafür müsse das Mess- und Eichrecht geändert werden. Die Gutachter empfehlen, die Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler zu vereinheitlichen und auch technologiespezifisch zu differenzieren. So könnten die Eichfristen für Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Flügelradzähler auf 15 Jahre und für die besonders langlebigen und exakten Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Ultraschallzähler auf 20 Jahre verlängert werden. Darüber hinaus könnten Stichprobenverfahren weiterhin die Fristen verlängern, künftig allerdings zweimal auf jeweils fünf Jahre.



BVI e.V.

13.12.2017



Steuertipps für Vermieter

Jetzt noch Maler, Installateur, Gärtner oder andere Handwerker bestellen, um die vermietete Immobilie vor Jahresende richtig in Schuss zu bringen.

Denn mit den fälligen Rechnungen können Hausbesitzer ihr steuerpflichtiges Einkommen drücken. Das geht mit Sofortwirkung – die Renovierungen können umgehend als Werbungskosten bei den Mieteinkünften abgesetzt werden.

Wer mehr investiert, als an Miete hereinkommt, kann die roten Zahlen gut mit anderen Einkünften verrechnen. Wer sich mit dem Absetzen mehr Zeit lassen möchte, kann höhere Kosten ab 2000 Euro gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilen – ganz wie es in die persönliche Steuerplanung passt.

Drei Konten führen

Bei Vermietern sind drei Konten besser als eins. Ein Konto ist für die privaten Geschäfte reserviert, auf ein anderes überweisen die Mieter ihre fälligen Mieten. Und vom dritten überweist der Hausbesitzer sämtliche Kosten. Damit lassen sich private Ausgaben recht geschmeidig in Werbungskosten umfunktionieren: Für größere private Ausgaben wird das Geld vom Mieteinnahmenkonto auf das private umgebucht. Die Aufwendungen laufen weiter über das dritte Konto, dessen Schuldenstand währenddessen wächst. Die fälligen Schuldzinsen wiederum sind (absetzbare) Werbungskosten.

Kosten für unvermietete Immobilien als Werbungskosten geltend machen

Ein Problem, das sich auf dem Land häufiger stellt: Lässt sich eine bislang selbst genutzte Immobilie nicht so einfach vermieten, zieht der Eigentümer die laufenden Ausgaben dennoch als Werbungskosten bei der Steuer ab. Allerdings muss er sich ernsthaft um eine Vermietung kümmern und das dem Finanzamt beweisen. Etwa durch regelmäßige Anzeigen in Tageszeitungen oder Internetportalen. Dabei gilt: Je mehr, desto besser. Die Inseratskosten erhöhen die steuerwirksamen Verluste.

Renovierungskosten denkmalgeschützter Immobilien absetzen

Eigentümer von denkmalgeschützten Immobilien können Renovierungs- und Sanierungskosten zügig bei der Steuer absetzen, bei Mietimmobilien über nur zwölf statt der sonst üblichen 40 Jahre. Acht Jahre lang können sie neun Prozent der Baurechnungen abziehen, vier Jahre lang jeweils sieben Prozent. Obendrein gibt es 2,5 Prozent jährliche Abschreibung für die Altbausubstanz. Wer das Schmuckstück für sich privat nutzt, kann etwas weniger absetzen:



zehn Jahre lang jeweils neun Prozent der Sanierungskosten.

Disagio vereinbaren

Besitzer von Mietimmobilien mit akutem Kreditbedarf vereinbaren mit der Bank ein Disagio – eine sofort fällige Zahlung, die die spätere Zinsbelastung senkt. Das Disagio lässt sich sofort mit den Mieteinnahmen steuersparend verrechnen. Bei Krediten mit fünf Jahren Zinsbindung akzeptiert das Finanzamt ohne Murren einen Abschlag von fünf Prozent der Darlehenssumme, bei längerer Zinsbindung auch mehr.

Zwei Darlehen vereinbaren

Wer jetzt ein Mehrfamilienhaus mit einer selbst genutzten Wohnung baut oder kauft, vereinbart mit der Bank zwei Darlehen. Eines für die eigenen vier Wände – nach Nutzung des gesamten Eigenkapitals. Und eines für den vermieteten Teil. Auf ein separates Konto fließt das Geld, mit dem die Rechnungen für die zu vermietenden Räume beglichen werden. Auf diese Weise können die kompletten Zinsen für das Mietkonto abgebogen werden.

Malerkosten absetzen

Hausbesitzer, die demnächst in ihre eigene, bislang fremdvermietete Wohnung einziehen wollen, sorgen rechtzeitig dafür, dass die Maler anrücken. Sie müssen noch innerhalb der Mietzeit die Immobilie auf Vordermann bringen (zumindest Fassaden, Nebenräume, Keller und Außenanlagen). Nur der Innenanstrich wird auf die Zeit der Eigennutzung verschoben. Solange der Hausbesitzer Einkünfte aus der Vermietung zieht, kann er seine Kosten gegenrechnen. Wenn der Mieter bereits ausgezogen ist, nicht mehr.

Quelle:www.impulse.de

11.12.2017



Impressum

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
D-10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17
Telefax: +49 30 308729-19
E-Mail: service@bvi-verwalter.de
Web: www.bvi-verwalter.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Thomas Meier, Präsident
Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident
Peter Waßmann, Schatzmeister
Mark Zimni, Mitglied des Vorstandes
Martin Metzger, Mitglied des Vorstandes
Geschäftsführer: Sandra Lenzenhuber

Vereinsregister AG Charlottenburg VR 19621 B
USt-IdNr.: DE204114517

Stand: 10. Oktober 2012

Verantwortlich für den Inhalt dieser Website: Sandra Lenzenhuber

Nutzung der auf dieser Website verfügbaren Daten

Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von so genannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis

Bei Fragen zum Datenschutz, die Sie nicht in unserer Datenschutzerklärung beantwortet finden, können Sie sich auch direkt an uns wenden: datenschutz@bvi-verwalter.de

Bitte beachten Sie auch unseren [Haftungsausschluss!](#)

Konzeption, Design[&] Entwicklung
[Digitalagentur XAVA Media GmbH](#)

