

BIG Hausverwaltung GmbH
Zentrale: Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching
Büro München: Kobellstr. 1, 80336 München

Tel.: 08152 / 92 26-60 Fax: 08152 / 92 26-69
Mail: info@big-hausverwaltung.de
Internet: www.big-hausverwaltung.de

Datum: 16.04.2007

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Eigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - **Sonderausgabe Ia/2007** -

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Sonderausgabe unseres Newsletters informieren wir Sie über **wichtige und steuerrechtlich dringende Informationen zur steuerlichen Geltendmachung der Kosten gemäß § 35a EStG** und über die diesjährigen Termine zu unserer beliebten Seminarreihe für Wohnungseigentümer und Vermieter.

1.) § 35a EStG

Ergänzend zu unserem Newsletter I.2007 vom 05.02.07 können wir Ihnen kurz den aktuellen Stand mitteilen:

- a) Für die meisten WEGs wird es nicht möglich sein, Ihnen die Abrechnung frühzeitig, bis zum 31.05.07 zu übermitteln. Damit Sie dennoch Ihre Steuererklärung rechtzeitig abgeben können, besteht die Möglichkeit, beim Finanzamt die Vorläufigkeit der Steuerfestsetzung zu beantragen, oder um Fristverlängerung zu bitten. Der Antrag auf Vorläufigkeit kann z.B. wie folgt formuliert werden:
- "Im Rahmen der Eigentümergemeinschaft sind Aufwendungen für Dienstleister und Handwerkerleistungen i.S. § 35a EStG in größerem Umfang angefallen, deren Höhe noch nicht genau beziffert werden kann. Wir beantragen daher, dem ESt-Bescheid hinsichtlich der Höhe der Steuerermäßigung nach § 35a EStG einen Vorläufigkeitsvermerk beizufügen oder den Bescheid unter dem Vorbehalt der Nachprüfung zu erlassen. Die Jahresabrechnung des Verwalters der WEG für das Jahr 2006, aus der die Höhe der Aufwendungen für Dienst- und Handwerkerleistungen zu ersehen ist (siehe BMF-Schreiben vom 03.11.2006, Rz.25, BStBl I 2006, 711), liegt nämlich noch nicht vor."
- b) Die Form, wie Ihnen diese Kostenanteile in der Abrechnung ausgewiesen werden, liegt inzwischen fest. Wir werden Ihnen die jeweiligen Lohnkosten, aufgegliedert nach den 4 möglichen Fallgruppen und mit einem jeweiligen Texthinweis zur Fallgruppe und dem jeweilig abziehbaren Prozentsatz getrennt ausweisen. Zusätzlich werden Ihnen im Anhang der Abrechnung alle einzelnen Rechnungen (Lohnkosten) ausgewiesen. Ein separates Erklärungsscheiben, wie in unserem letzten Newsletter angedacht, ist dadurch nicht erforderlich und entfällt. Als Beleg für die Steuer genügt eine Kopie der (kompletten) Abrechnung.
- c) Erste Abrechnungen haben ergeben, daß sich für Mieter typischerweise eine Steuerersparnis von ca. 1,- € pro m² Wohnfläche, für Wohnungseigentümer ca. 2,- €/m² ergeben. Falls in der WEG größere Handwerker- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden steigt dieser Betrag auf bis ca. € 800,- pro Eigentümer. (Ergebnisse der ersten fertigen Abrechnungen)

d) Vermietende Eigentümer sind verpflichtet, auch Ihren Mietern den entsprechenden Kostenanteil in der Betriebskostenabrechnung auszuweisen. In den von uns vorbereiteten Abrechnungen werden wir dies bereits berücksichtigen. Aber: Wir können nur für die Mieter Abrechnungen vorbereiten, die uns **vor Erstellung der Abrechnung** benannt wurden (inkl. Mietbeginn und Mietende)
Wir haben dem Mieterverein München bereits vorab eine erste Musterabrechnung zugesandt, mit der Bitte, die genaue Form vorab mit uns abzustimmen, damit beide Seiten nach Versand der Abrechnungen keinen unnötig hohen Erklärungsbedarf haben, und um ein mögliches Streitpotential vorab auszuschließen. Der Mieterverein München hat auf diesen Vorschlag, den wir zweimal an den Mieterverein gesandt haben - wen wundert's? - nicht reagiert (keine Antwort).

Im Rahmen unserer Tätigkeit als Mietverwalter haben wir allen unseren Mietern ein kurzes Erklärungsschreiben gesandt. Dieses Schreiben steht Ihnen auf unserer Homepage im Internet (www.big-hausverwaltung.de) unter dem Menüpunkt **"Besondere Leistungen/§35aEStG"** kostenlos zum Download zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen, Ihre Mieter z.B. mit Hilfe dieses Anschreibens vorab über diese Steuersparmöglichkeit und das Erfordernis, dies in der Steuererklärung rechtzeitig geltend zu machen, zu informieren.

2.) Seminare

Auch neben der (Zusatz-)Arbeit bezüglich § 35a EStg nehmen wir uns auch in diesem Jahr wieder die Zeit, Sie durch kurze Seminare in leicht verständlicher Art über die Neuerungen der WEG-Novelle zu informieren, die voraussichtlich Mitte 2007 in Kraft tritt. Darüber hinaus bieten wir auch wieder neue Termine für unsere Vermieterseminare an. Neu in dieser Reihe ist ein Workshop zur Bearbeitung eingehender bzw. auszusprechender Kündigungen für Wohnungen.

Die einzelnen Termine sind:

Freitag, 06. Juli 07, 14:00 - 18:00 Uhr in Herrsching a. Ammersee
Vermieterseminar: DIE 7 TODSÜNDEN BEI DER WOHNUNGSVERMIETUNG Teilnahmegeb. € 60,-

Freitag, 05. Oktober 07, 14:00 - 18:00 Uhr in München, und
Samstag, 06. Oktober 07, 14:00 - 18:00 Uhr in Herrsching a. Ammersee
WEG-Seminar: DIE WEG-NOVELLIERUNG 2007 Teilnahmegebühr € 60,-

Freitag, 12. Oktober 07, 14:00 - 16:00 Uhr in Herrsching a. Ammersee
Vermieterworkshop: KÜNDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSSEN, Teilnahmegebühr € 30,-

Freitag, 12. Oktober 07, 16:00 - 18:00 Uhr in Herrsching a. Ammersee
Vermieterworkshop: WOHNUNGSÜBERGABEN RICHTIG MACHEN, Teilnahmegebühr € 30,-

Die Teilnahmegebühren am WEG-Seminar sind für aktive Beiräte als Aufwenderersatz von der jeweiligen WEG erstattungsfähig.
Vermieter können alle Seminarkosten als Werbungskosten steuerlich geltend machen.

Der genaue Ort wird nach Anzahl der Anmeldungen ca. 20 Tage vor der jeweiligen Veranstaltung festgelegt. alle Teilnehmer erhalten ca. 14 Tage vor dem Termin eine Anmeldebestätigung, in der der genaue Ort mitgeteilt wird.

Bitte beachten Sie, daß die Teilnehmerplätze begrenzt sind. Wir empfehlen daher

eine frühzeitige Anmeldung mit beiliegendem Anmeldeformular oder über unsere Homepage im Internet unter **www.big-hausverwaltung.de**

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH