newsletter

Ausgabe 1 | 2017

inhalt

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft ein Trend schreitet voran — seite 2

Rechtsklarheit über den Umfang der Bezeichnung „die Betriebskosten“ in Wohnraummietverträgen

Leerstand bei Immobilien - Einkünfteerzielungsabsicht bei schwer zu vermietenden Immobilien — seite 3

Verbilligte Vermietung an nahe Angehörige — seite 4

Pflicht zur anteiligen verbrauchsabhängigen Umlage der Stromkosten der Heizungsanlage auf den Mieter

Anschaffungsnahe Herstellungskosten — seite 5

Digitale und vernetzte Verbrauchskostenzähler bei der Betriebskostenabrechnung — seite 6

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- ein Trend schreitet voran

Bernd Bosch
technischer Geschäftsführer der ABM-Mess Service GmbH,
Mitglied des Vorstands des MeasureNet e.V.

Die Digitalisierung nimmt Fahrt auf, wie sehen Sie diesem Trend entgegen?

Ich sehe diesem Trend sehr positiv entgegen. Wir befinden uns bereits mitten in der Digitalisierung und jeden Tag entstehen Ideen, wie diese sinnvoll genutzt werden kann. Hier gilt es nun für alle Beteiligten diesen Zug nicht zu verpassen, diese Entwicklung als Chance zu betrachten und die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Was passieren kann, wenn man den „Zug“ verpasst, hat man in der Vergangenheit an einem großen Mobiltelefonhersteller gesehen...

Richtig. Die Technik entwickelt sich stetig weiter – damals wurden aus Handys Smartphones, davon gibt es etliche Beispiele. Würden wir uns diesem Trend verschließen, würden wir in kürzester Zeit vom Markt verdrängt werden. Wichtig ist nur abzuwägen in welchen Bereichen es Sinn macht Prozesse zu automatisieren und in welchen nicht.
Hinsichtlich unseres Betriebs legen wir sehr viel Wert auf den persönlichen Kontakt und die Beratung unserer Kunden und das werden wir auch in Zukunft so beibehalten. Viele andere Prozesse können automatisiert werden und gestalten sich so viel einfacher, schneller und können in einer besseren Qualität durchgeführt werden.

Welche Herausforderungen bringt die Digitalisierung in einem Betrieb wie Ihrem mit sich?

In Zukunft werden wir mit einer enormen Menge an Daten konfrontiert. Im Zuge dessen wird das Thema Datenschutz an Bedeutung gewinnen. Außerdem stehen wir dann vor der Herausforderung diese Daten abzurufen, zu verarbeiten und so für unsere Kunden aufzubereiten, dass diese von einem Mehrwert profitieren können.

Wie kann ein solcher Mehrwert aussehen?

Messwerte von Strom, Wasser und Heizung können mittlerweile minutengenau abgerufen werden, der Mieter kann so schnell Einsparpotentiale erkennen und mögliche „Energiefresser“ entlarven.
Nun geht es im nächsten Schritt darum diese Daten „smart“ aufzubereiten und zu nutzen. Verbindet man die Verbrauchsdaten mit weiteren Quellen, wie beispielsweise Wetterdaten und Ferienplänen, so könnte für jedes Gebäude ein zukünftiger Verbrauch errechnet werden. Die Prognose aller Gebäude kann für ganze Stadtviertel zusammengefasst werden und so die Steuerung des Stromnetzes oder der Fernwärme erleichtern. Diesen Mehrwert sollte man nicht unbedingt nur hinsichtlich der eigenen vier Wände betrachten, hierbei ist eher eine gesamtwirtschaftliche und umweltpolitische Betrachtung wichtig.
Ein weiterer Mehrwert ist die Prävention: Wird in einer Liegenschaft über den Winter gar nicht geheizt, kann dies zu einer Schimmelbildung führen, oder läuft in einer unbewohnten Liegenschaft Wasser, können Alarmfunktionen die Verwalter warnen und vor größerem Schaden bewahren.
Die Zusammenarbeit der Verwalter und Dienstleister wird vereinfacht werden. Hausmeister können Ölpegelstände von verschiedenen Objekten zusammengefasst auf dem Tablet abrufen, ebenso werden Wohnungsübergaben in Zukunft per Tablet und ohne aufwendige Terminvereinbarungen und Papierkram ablaufen. Man kann erkennen welch Vielzahl an Chancen daraus für uns entsteht.

Worin sehen Sie noch Hindernisse?

Oftmals verhindern ein enorm bürokratischer Aufwand und rechtliche Vorgaben die Umsetzung wirklich guter Innovationen. Zudem sind oftmals die Schnittstellen einzelner Programme nicht offen und erschweren so die Zusammenarbeit. Hier besteht noch großer Handlungsbedarf. Vieles muss zunächst mal gesetzlich genau definiert werden und dann stehen meiner Meinung nach sehr vielen positiven Entwicklungen nichts mehr entgegen!

ABM TECHNIK + SERVICE

Rechtsklarheit über den Umfang der Bezeichnung „die Betriebskosten“ in Wohnraummietverträgen

Mieter von Wohnraum haben neben der Miete ausschließlich Betriebskosten zu tragen, wenn Betriebskosten gemäß dem Mietvertrag ausdrücklich auf den Mieter umgelegt werden. Bislang musste für eine Umlage der Betriebskosten ausdrücklich auf die Betriebskostenverordnung Bezug genommen werden oder zumindest sämtliche anfallenden und gemäß der Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten im Mietvertrag aufgelistet werden. Insbesondere ungenaue Bezeichnungen der Betriebskosten in Mietverträgen hatten in der Vergangenheit wiederholt zu Rechtstreitigkeiten zwischen den Mietparteien geführt.
In diesem Zusammenhang hat der BGH entgegen früherer Entscheidungen unlängst entschieden, dass es in einem Wohnraummietervertrag zur Umlage der Betriebskosten auf den Mieter genügt, wenn im Mietvertrag allgemein die Vereinbarung getroffen wird, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Der Begriff der Betriebskosten sei seit Langem gesetzlich definiert und durch die ausführliche Aufzählung der Betriebskostenverordnung erläutert. Zudem sei es auch allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die gemäß der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind. Angesichts dessen bedürfe der Begriff der „Betriebskosten“ in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner näheren Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden könne und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich sei.

(BGH, Urteil vom 10.2.2016 – VIII ZR 137/15).

SGP RECHTSANWÄLTE

Leerstand bei Immobilien - Einkünfteerzielungsabsicht bei schwer zu vermietenden Immobilien

Dazu hat das Finanzgericht (FG) Nürnberg mit Urteil vom 3.11.2016 folgendes entschieden:

Zeigt sich bei Gewerbeimmobilien, dass das Objekt, so wie es baulich gestaltet ist, nicht vermietbar ist, so muss der Steuerpflichtige - will er seine fortbestehende Vermietungsabsicht belegen - zielgerichtet darauf hinwirken, unter Umständen auch durch bauliche Umgestaltungen einen vermietbaren Zustand des Objekts zu erreichen.

Im Streitfall seien ernsthafte Vermietungsbemühungen über die erfolgte Vermietung nicht nachgewiesen. Das Maklerbüro sei ausschließlich mit dem Verkauf des Objekts und nicht mit der alternativen Veräußerung und Vermietung desselben beauftragt gewesen. Wegen der nur geringen geltend gemachten Aufwendungen für Annoncen sei davon auszugehen, dass der Kläger bezüglich des Umstandes der Nichtvermietung weitgehend untätig blieb und den Leerstand des Objekts hinnahm.

Bleibt der Steuerpflichtige untätig und nimmt den Leerstand auch künftig hin, spricht dieses Verhalten gegen den endgültigen Entschluss zu vermieten oder - sollte er bei seinen bisherigen vergeblichen Vermietungsbemühungen mit Einkünfteerzielungsabsicht gehandelt haben - für die Aufgabe der Vermietungsabsicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit einem solchen Objekt sind dann steuerlich nicht verwertbar.

Verbilligte Vermietung an nahe Angehörige

Im Wesentlichen gelten folgende Kriterien:

- Verbilligte Wohnraumüberlassung - voller Werbungskostenabzug bei Einhaltung einer 66 % Grenze gegenüber einer ortsüblichen Miete
- Ein zivilrechtlich wirksamer Mietvertrag ist Pflicht
- Das Mietverhältnis muss wie vereinbart durchgeführt werden

Verbilligte Wohnraumüberlassung - ortsübliche Miete

Bei einer auf Dauer angelegten verbilligten Wohnraumvermietung mit einer Miete von mindestens 66 % der ortsüblichen Miete ist von einer vollentgeltlichen Vermietung auszugehen: Der Werbungskostenabzug wird in vollem Umfang gewährt.

Wird der Wohnraum zu einer geringeren Miete als 66 % der ortsüblichen Miete vermietet, ist generell eine Aufteilung der Vermietung in einen entgeltlichen Teil (verbilligte Miete) und einen unentgeltlichen Teil (das ist die Differenz zwischen der erzielbaren ortsüblichen Marktmiete und der vereinbarten verbilligten Miete) vorzunehmen (das heißt, es wird die vereinbarte verbilligte Miete ins Verhältnis zur erzielbaren ortsüblichen Marktmiete gesetzt). Steuerlich abzugsfähig sind dann nur die Werbungskosten, die prozentual auf den entgeltlichen Teil der Vermietung entfallen.

Für die Ermittlung der maßgeblichen Miete ist von ortsüblichen Marktmieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten.

Zivilrechtlich wirksamer und fremdüblicher Mietvertrag

Im Rahmen der Prüfung, ob ein Mietverhältnis unter nahe stehenden Personen dem steuerlich bedeutsamen (§ 9 Abs. 1 EStG) oder dem privaten Bereich (§ 12 EStG) zuzuordnen ist, ist maßgeblich zu berücksichtigen, ob ein den Gleichklang wirtschaftlicher Interessen indizierendes, den Einzelfall bestimmendes Näheverhältnis angenommen werden kann. Maßgebend ist die Gesamtheit der objektiven Gegebenheiten (ständige Rechtsprechung BFH vom 16.02.2016).

Ein Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen entspricht nicht den Kriterien des Fremdvergleichs, wenn es keinen Mietvertrag gibt oder dieser in zahlreichen Punkten von den zwischen fremden Dritten üblichen Vertragsinhalten abweicht.

Ernsthafte Durchführung des Mietverhältnisses

An den Nachweis der Ernstlichkeit von Vertragsgestaltungen zwischen nahe stehenden Personen sind strenge Anforderungen zu stellen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BFH sind Verträge zwischen nahen Angehörigen ertragsteuerlich nur unter den folgenden Voraussetzungen anzuerkennen: Die Vereinbarungen müssen zivilrechtlich wirksam, klar und eindeutig sowie fremdüblich und tatsächlich durchgeführt sein.

Darüber hinaus sind nach ständiger BFH-Rechtsprechung Vertragsverhältnisse zwischen nahen Angehörigen steuerrechtlich nur anzuerkennen, wenn die Verträge bürgerlich-rechtlich wirksam vereinbart worden sind und sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen (sog. Fremdvergleich).

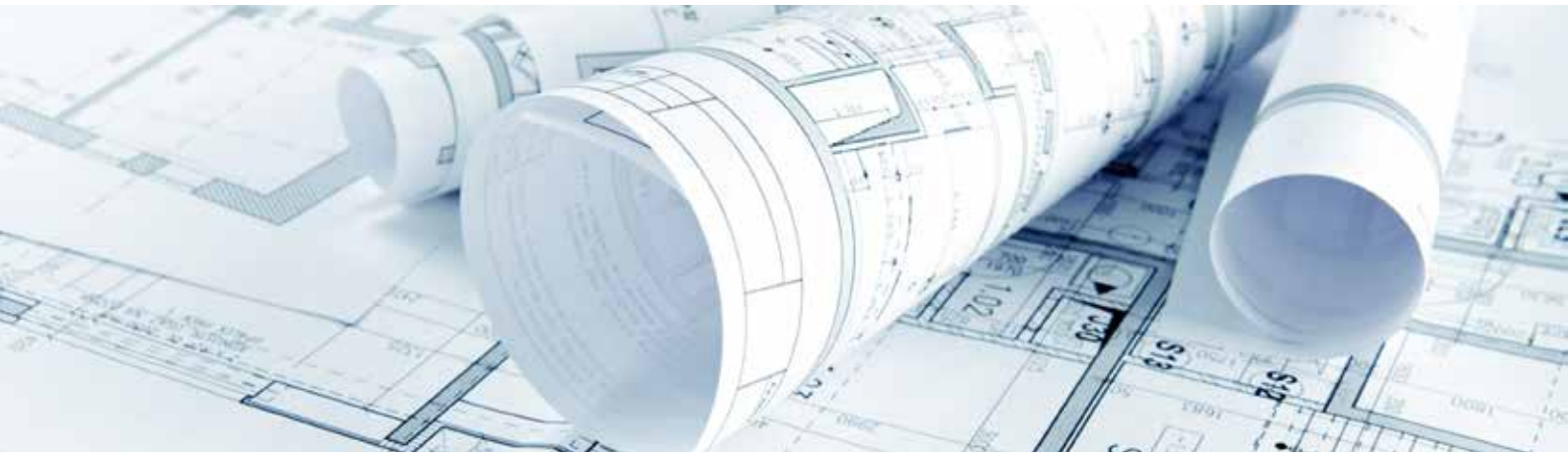
Im Interesse einer effektiven Missbrauchsbekämpfung ist es geboten und zulässig, an den Beweis des Abschlusses und an den Nachweis der Ernstlichkeit von Vertragsgestaltungen zwischen nahen Angehörigen strenge Anforderungen zu stellen.

Quelle: Änderungen im Steuer- und Gesellschaftsrecht 2016/2017, Schäfer & Schlarb

Pflicht zur anteiligen verbrauchsabhängigen Umlage der Stromkosten der Heizungsanlage auf den Mieter

Die Heizkostenverordnung schreibt Vermietern vor, einen Teil der von Mietern durch die Heizung und dem Verbrauch von Warmwasser verursachten Kosten abhängig vom tatsächlichen Verbrauch des jeweiligen Mieters auf diesen umzulegen. Neben dem Brennstoff gehört auch der für den Betrieb einer Heizungsanlage benötigte Strom zu den für Heizung und Warmwasser anfallenden Kosten. Die einzelnen Kostenpositionen sind hierbei getrennt in der Betriebskostenabrechnung auszuweisen.
Ist kein Zwischenzähler für den von der Heizungsanlage benötigten Strom vorhanden und wird der von der Heizungsanlage benötigte Strom ausschließlich über den Allgemeinstromzähler erfasst, ist es gemäß der Rechtsprechung des BGH erforderlich, die Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage notfalls zu schätzen. Die Schätzung hat unter Darlegung der Schätzmethode und unter Ausweisung der einzelnen Kostenpositionen zu erfolgen. Dies sei notwendig, um dem Mieter eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung zu ermöglichen. Grundsätzlich steht die Wahl der Schätzmethode im Ermessen des Wohnungseigentümers. In Betracht kommt etwa eine Schätzung nach einem Bruchteil der Brennstoffkosten oder Stromverbrauchswert der angeschlossenen Heizungsgeräte und den (ggf. geschätzten) Heiztagen. Der BGH hat allerdings entschieden, dass der Wohnungseigentümer für die Schätzung keinen offenkundig ungeeigneten Maßstab zugrunde legen darf. Von einem offenkundig ungeeigneten Maßstab ist beispielsweise auszugehen, wenn der Stromverbrauchswert der Heizungsanlage sowohl für kalte Wintertage als auch für sämtliche warmen Sommertage in Ansatz gebracht wird oder ein pauschaler Prozentsatz des Allgemeinstroms ohne Bezug zu der tatsächlich benötigten Heizenergie als Betriebsstrom der Heizungsanlage ausgewiesen wird (vgl. BGH, Urteil vom 3.6.2016 – V ZR 166/15).

SGP RECHTSANWÄLTE



Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, mit denen nach dem 31.12.2003 begonnen wurde, gilt, dass Aufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, dann zu den Herstellungskosten gehören, wenn die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (= anschaffungsnahe Herstellungskosten).

Folge ist, dass die anschaffungsnahen Herstellungskosten steuerlich nicht (wie Instandhaltungskosten) sofort abzugsfähig sind, sondern als Abschreibung auf die Nutzungsdauer (i. d. R. bei Wohngebäuden 50 Jahre) verteilt werden muss.

Sofort abzugsfähig bleiben jedoch grundsätzlich:

- Erhaltungsaufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen (z. B. Heizungswartung).
- Gewöhnliche Schönheitsreparaturen (z. B. Malerarbeiten), die durch das permanente Abwohnen ratierlich und damit auch jährlich entstehen.

Sind mehrere Schönheitsreparaturen jedoch als einheitliche Maßnahme anzusehen (Maßnahmenbündel von Schönheitsreparaturen, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen), besteht keine Möglichkeit des Ausschlusses von Schönheitsreparaturen aus der 15 % Grenzprüfung.

Quelle: Aktuelle Fragen zur Vermietung und Verpachtung Steuerberaterkammer Stuttgart sowie DWS Merkblatt 1/2016

Digitale und vernetzte Verbrauchskostenzähler bei der Betriebskostenabrechnung

Die digitale Entwicklung als fester Bestandteil unseres Alltages betrifft zunehmend auch den Bereich des Wohnens. Insbesondere im Bereich der Betriebskostenabrechnung lassen sich etwa durch digitale und vernetzte Verbrauchskostenzähler präzise und regelmäßig die individuellen Heiz- und Warmwasserverbräuche der Mieter messen. Darüber hinaus können die Verbrauchsdaten – ohne dass ein regelmäßiger, den Mieter belastenden Zutritt zu den Räumlichkeiten durch den Ableser erforderlich ist – komfortabel vom Abrechnungsunternehmen fernausgelesen werden. Zusätzlich kann sich nach Ansicht des BGH der Objektwert einer Immobilie durch die Ausstattung einer Wohnung mit einer funkbasierten Verbrauchsmessung erhöhen. Funkbasierte Mess- und Ablesetechnik geht allerdings überwiegend mit höheren Mietkosten für die Mess- und Kommunikationstechnik einher.

Die wirft die Frage auf, inwieweit es zulässig ist, zusätzliche Kosten für moderne vernetzte Mess- und Ablesetechnik auf Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen. Welche Kosten in einem Mietverhältnis neben der Miete auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebs- und Heizkostenverordnung geregelt. Umlagefähig sind insbesondere Kosten der Verbrauchserfassung von Wärme und Wasser, sowie die Kosten für die Berechnung und der Aufteilung dieser Kosten. Hierunter fallen gemäß der Heizkostenverordnung ausdrücklich auch Mietkosten für Warmwasserzähler, Wärmezähler und Heizkostenverteiler an den Heizkörpern der Mieter. Diese Vorschrift ist allgemein formuliert und nicht auf eine bestimmte Art von Messgerät beschränkt. Insoweit zählen sowohl die Mietkosten funkbasierter Messgeräte selbst als auch etwaige für die Funktechnik notwendige Zusatzgeräte wie zentrale Datensammelstationen innerhalb eines Mietobjektes gemäß des Wortlautes der Betriebs- und Heizkostenverordnung zu den umlagefähigen Betriebskosten. Ist ein Austausch bestehender Ablesetechnik mit moderner funkbasierter Mess- und Ablesetechnik durch den Vermieter beabsichtigt, haben die Mieter diese Maßnahme zu dulden, so der BGH (BGH, Urt. v. 28. 9. 2011 – VIII ZR 326/10). Ob es hingegen zulässig ist, mit dem Austausch einhergehenden meist höhere Kosten für die Miete der Verbrauchserfassungsgeräte auf die Mieter bestehender Mietverhältnisse umzulegen, hängt wesentlich von einer ordnungsgemäßen, den Anforderungen der Heizkostenverordnung gerecht werdenden Mitteilung über die Austauschmaßnahme des Vermieters gegenüber den Mietern ab.

Schließlich gilt es hinsichtlich funkbasierter Mess- und Ablesetechnik die Grundsätze des Datenschutzes zu beachten. Lässt sich durch häufige und detaillierte Messprotokolle das Wohn- und Nutzungsverhalten der Mieter nachvollziehen, kann hierin ein Verstoß gegen geltendes Datenschutzrecht bestehen. Entsprechend ist beim Einsatz der jeweiligen funkbasierten Messtechnik auch besonderes Augenmaß hinsichtlich der Einhaltung datenschutzrechtlicher Aspekte zu haben.

SGP
RECHTSANWÄLTE

impressum

Dieser Newsletter wurde von der ABM-Mess Service GmbH in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei SGP und der Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH erstellt.

Das Abbestellen des Newsletters ist jederzeit möglich. Bitte setzen Sie sich hierfür mit Ihrem Ansprechpartner in Verbindung.

ABM-Mess Service GmbH
Dieselstraße 17
89160 Dornstadt

tel 07348 98 70 0
mail marketing@abm-service.de
web www.abm-service.de

SGP Rechtsanwälte
Bahnhofstraße 41
89231 Neu-Ulm

tel 0731 970 18 0
mail info@sgp-legal.de
web www.sgp-legal.de

Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
Steuerberatungsgesellschaft
Schulze-Delitzsch-Weg 16
89079 Ulm

tel 0731 40 95 0
mail info@dr-horn.de
web www.dr-horn.de