

Abgeltungssteuer Zinserträge weiterhin in Einkommen- steuererklärung angeben

Eigentümergeinschaften besitzen eine Instandhaltungsrücklage, aus der dann größere Reparaturen bezahlt werden. Das Guthaben wird vom Verwalter zwischenzeitlich auf Bankkonten geparkt und wirft Erträge ab. Die unterliegen dem Zinsabschlag, denn ein Freistellungsauftrag ist für dieses Hauskonto nicht erlaubt. Der Verwalter verteilt über die Jahresrechnung dann die anteiligen Kapitaleinnahmen und den Zinsabschlag auf die Wohnungseigentümer, die diese Beiträge dann in ihrer Steuererklärung angeben.

Dieses Verfahren bleibt auch ab 2009, wenn das System der Abgeltungssteuer gilt. Insofern ändert sich erst einmal nur der Tarif, der sinkt von 30 auf 25 Prozent. Doch nach dem Jahreswechsel gehören Kapitaleinnahmen eigentlich nicht mehr in die Steuerklärung, da die Bank die neue Pauschalabgabe mit abgeltender Wirkung einbehält. Diese Vereinfachung können Wohnungseigentümergeinschaften jedoch nur sel-

ten nutzen, für die bleibt die Arbeit auch ab 2009 erhalten. Das liegt nicht an der Abgeltungs-, sondern an der Kirchensteuer. Diese Abgabe kann die Bank zwar ebenfalls einbehalten, sodass dem Finanzamt die Erträge aus dem Hauskonto nicht zu melden sind. Das gelingt in der Regel aber nur mit Einzelkonten und Bankverbindungen von Ehepaaren. Bei Gemeinschaften wird es nämlich kompliziert. Die das Konto für die Instandhaltungsrücklage verwaltende Bank kann die Kirchensteuer nur unter drei Bedingungen einbehalten:

1. Alle Wohnungseigentümer gehören der gleichen Konfession an.
2. Keiner der Mitglieder ist aus der Kirche ausgetreten.
3. Die Gemeinschaft einigt sich darauf, der Bank die Konfession mitzuteilen und den Kirchensteuerabzug durchzuführen zu lassen.



Diese drei Kriterien lassen sich in der Praxis wohl nur selten erfüllen. Somit müssen Miteigentümer ihre anteiligen Zinserträge weiterhin im Rahmen der Einkommenssteuererklärung geltend machen, damit das Finanzamt die Kirchenabgabe nacherhe-

Liebe Leser,

viele Neuerungen erwarten uns alle im kommenden Jahr. Einige Änderungen stehen im direktem Zusammenhang mit Ihrer Vermögensanlage. Damit Sie die Möglichkeiten Ihres Wohnungseigentums voll ausschöpfen können, informieren wir Sie mit Themen rund um Ihre Immobilie. Aus einer großen Auswahl haben wir für Sie einige der wichtigsten Themen aufgegriffen.

Für weitere Themen nutzen Sie auch bitte die ausführlichen Informationen auf unserer Homepage:

www.thumm-siegen.de

Frohe Weihnachten und einen guten Rutsch in ein erfolgreiches Jahr 2009 wünscht Ihnen

Ihr Rainer Thumm

Wohnungseigentum-Verwaltung
Rainer Thumm
Bismarckstraße 76
57076 Siegen
Tel. 02 71 / 4 89 70-0
Fax 02 71 / 4 89 70-25
Mail: info@thumm-siegen.de

Inhalt:

Abgeltungssteuer	1
Energieausweis	2
Verkehrssicherungspflicht	3
Leitungswasserschäden	3
Nachbarrecht	4
Rauchmelder	4
„Schimmelmessgerät“	4

ben kann. Hierzu benötigen sie die vom Hausverwalter erstellte Jahresabrechnung.

Es ergibt sich hier also nicht die versprochene Vereinfachung, die die Abgeltungssteuer bringen soll. Der gleiche Nachteil trifft auch Erben- und Grundstücksgemeinschaften, wenn etwa nicht alle Beteiligten evangelisch oder katholisch sind.

Quelle: BFW-Newsletter vom 23.09.2008
bzw.: Buhl Data Service GmbH

**Aktuelle
Immobilien Angebote**
finden Sie bei:

www.thumm-siegen.de
⇒ Wohnungsangebote ⇐

oder rufen Sie direkt unsere Immobilienexpertin Frau Bärbel Scholl an unter:

02 71 / 4 89 70-18

01 75 / 8 22 95 32

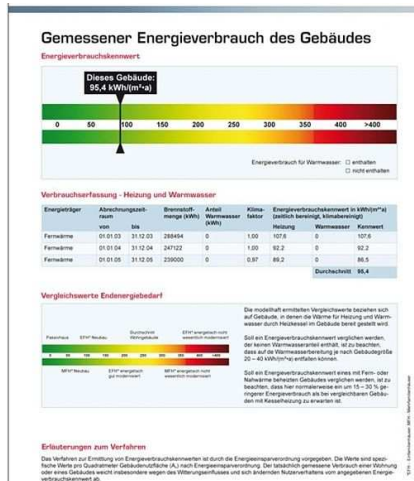
Schöner Balkon wichtiger als Energieausweis?

Der Berliner Mieterverein machte den Praxis-Test bei 170 Berliner Vermietern. Er suchte sich aus Wohnungsanzeigen in der Zeitung und im Internet Vermieteradressen heraus und fragte nach: „Haben Sie schon einen **Energieausweis**?“ Die bittere Wahrheit:

38 % schüttelten nicht-wissend den Kopf. Sie kannten den Energieausweis nicht bzw. besaßen auch keinen. Bei den privaten Vermietern zogen sogar die Hälfte bedauernd die Schultern hoch. Nur 3,6 % der privaten Vermieter nutzten den Werbeeffekt eines Energieausweises geschickt für sich aus: Sie legten ihn sogar ungefragt vor!

Ganz schlecht kam die Frage nach dem Energieausweis bei den Wohnungsbaugesellschaften an: 15 % ließen Wohnungssuchende, die gleich so unangenehme Fragen stellten, von vornherein abblitzen! Ganz andere Erfahrungen machte dagegen der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Danach wären die Mitgliedsunternehmen bestens gerüstet. Sie könnten für alle Wohnungen, für die der Energieausweis seit 01.07.2008 Pflicht sei (Fertigstellung bis 1965), ihn auch vorlegen. Allerdings sei das Interesse der Mieter und Kaufinteressenten daran sehr gering. Viele wüssten damit überhaupt nichts anzufangen! „Denen ist ein schöner Balkon, eine gut ausgestattete Küche oder ein helles Bad wichtiger!“, so der BBU. **Was heißt das für Sie?** Wo ein Energieausweis Pflicht ist, da sollten Sie ihn auch vorlegen können – schließlich spricht das für Ihre Korrektheit und Ihr Pflichtbewusstsein! Eben solche pflichtbewussten und angenehmen Mieter wünscht Ihnen Ihre Heidi Schnurr – Rechtsanwältin

Mit freundlicher Genehmigung von Fr. RAin Heidi Schnurr, www.meineimmobilie.de



Der Energieausweis kommt!

Die ersten Energieausweise konnten wir bereits an unsere Kunden versenden. Über 1.000 Ausweise werden insgesamt erstellt und von uns verteilt. Bis zum 01.01.2009 sollten sämtliche Ausweise verteilt sein.

Die in diesem Zusammenhang entstehende Frage nach Modernisierungsmöglichkeiten im Hinblick auf Energieeinsparung sollte generell von einem **qualifizierten und anerkannten Energieberater (BAFA)** geprüft und bewertet werden. Sofern Ihre Eigentümergemeinschaft Beratungsbedarf hat, kann dies in der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden.

Aktuell gibt es Überlegungen, Zuschüsse zu energetischen Sanierungsmaßnahmen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) speziell für Eigentümergemeinschaften zu erleichtern. Derzeit müssen sehr hohe Anforderungen erfüllt sein, um in den Genuss von Zuschüssen zu kommen.

Wichtig für Sie ist aktuell, dass Sie in der Lage sind, einem möglichen Miet- oder Kaufinteressenten den Energieausweis auf Anfrage vorzulegen. Der Energieausweis muss auf Verlangen lediglich vorgelegt und sollte ausschließlich bei Verkauf ausgehändigt werden.

Einem Teil dieser Kundenzeitung ist unser Flyer

„Wir kümmern uns!“

unserer Immobilienabteilung beigelegt.

Ihre Ansprechpartnerin für Vermietung & Verkauf ist Bärbel Scholl.

Häufige Fragen zum Energieausweis

Frage: Warum stimmt der im Energieausweis dargestellte jährliche **Energieverbrauch in Kilowattstunden (kWh)** nicht mit der mir vorliegenden Heizkostenabrechnung überein?

Antwort: Bei der Abrechnung der Energieversorger von Erdgas in Kilowattstunden beziehen sich die Angaben auf den Brennwert (oberer Heizwert – Ho). Zur Ermittlung des Energiekennwertes für den Energieausweis werden die Angaben bereinigt. Dieser witterungsbereinigter Energieverbrauchskennwert verändert letztlich die Kilowattstunden, um eine bundeseinheitliche Vergleichsmöglichkeit zu erreichen.

Frage: Warum weicht die m²-Fläche im Energieausweis von der tatsächlichen m²-Wohnfläche ab?

Fortsetzung „Häufige Fragen zum Energieausweis“

Antwort: Nach Energieeinsparverordnung (EnEV) muss die Berechnungsgrundlage die **Nutzfläche**, nicht die Wohnfläche sein. Bei der Berechnung der Nutzfläche wird die Nutzungsart (zzgl. +20 % bis +35 %) sowie Leerstandszeiten (z. B. -10 %) mit berücksichtigt.

Frage: Müssen wir die im Energieausweis vorgeschlagenen **Modernisierungsvorschläge ausführen**?

Antwort: Nein. Die im Energieausweis möglicherweise angeführten Vorschläge beziehen sich lediglich auf allgemeine Modernisierungsmöglichkeiten. In der Regel wurden die Vorschläge ohne Prüfung der örtlichen Gegebenheiten durch den Aussteller des Energieausweises gegeben.

Frage: Was mache ich mit dem Energieausweis?

Antwort: Legen Sie den Energieausweis am besten direkt zu den Unterlagen Ihrer Immobilie ab.

Falls Sie Vermieter sind, benötigen Sie den Ausweis nur zur Vorlage bei einer Neuvermietung. Der Mieter darf Einsicht nehmen, hat jedoch kein Recht das Original oder eine Kopie zu bekommen. Wenn Sie Ihrem Mieter dennoch eine Kopie aushändigen wollen erhöht dies das notwendige Vertrauen zwischen Vermieter und Mieter. Falls Sie Ihre Wohnung mal verkaufen, sollten Sie dem Käufer den Ausweis aushändigen. Immer nur der Eigentümer der Wohnung benötigt den Ausweis.

Verkehrssicherungspflicht auch vor der Haustür

Auch Hausbesitzer sind verpflichtet auf dem Gehweg vor ihrem Grundstück für sichere Verkehrsverhältnisse zu sorgen. **Werktags von 7.30 bis 19 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.30 und 19 Uhr** müssen Wege von Schnee und Eis geräumt oder mit ab-



stumpfenden Mittel begehbar gehalten werden. Näheres weiß das örtliche Ordnungs- oder Straßenverkehrsamt.

Quelle: Straßen.NRW

**Wenn Ihnen mal das Wasser bis zum Halse steht****... oder vom Umgang mit Leitungswasserschäden**

Der Fall: In einer Eigentumswohnung läuft die Spülmaschine aus. In der darunter liegenden Wohnung kommt es an Wand und Decke zu einem Feuchtigkeitsschaden. Eine Fachfirma führt die Schadensbeseitigung (Trocknung & Malerarbeiten) aus. Die Schadenskosten werden von der Gebäudeversicherung allerdings nur teilweise reguliert. Der geschädigte Eigentümer verklagt daraufhin die Eigentümergemeinschaft und gesondert noch den Eigentümer der Wohnung, in dem die Spülmaschine ausgelaufen war, auf Ersatz des restlichen Schadens.

Das Problem: Die Versicherung hat nur einen Teil des Schadens anerkannt. Ist für den Rest die Eigentümergemeinschaft in Anspruch zu nehmen, schlimmstenfalls sogar zu verklagen?

Die Entscheidung des BGH: Das Urteil des BGH (Bundesgerichtshof: V ZR 62/06) stellt eindeutig fest: „Ein durch einen Wasserschaden geschädigter Wohnungseigentümer

ist verpflichtet, anstelle des schädigenden Wohnungseigentümers den Gebäudeversicherer der Wohnungseigentümergeinschaft auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, sofern der Gebäudeversicherer keinen Regress nehmen kann und keine besonderen Umstände für eine direkte Inanspruchnahme des Verursachers vorliegen“.

Durch den Abschluss der Gebäudeversicherung verfolgt die Eigentümergemeinschaft erkennbar das Interesse, die mitversicherten Wohnungseigentümer davon freizustellen, wegen eines Versicherungsschadens selbst in Anspruch genommen zu werden. Hieraus folgt die Pflicht aller Wohnungseigentümer der Gemeinschaft, vorrangig den Gebäudeversicherer und nicht sich selbst untereinander wegen versicherter Schäden in Anspruch zu nehmen, sofern ein Regress des Versicherers gegen den schädigenden Wohnungseigentümer ausgeschlossen ist.

Unsere Empfehlung: Informieren Sie uns bei einem Leitungswasserschaden. Wir melden den Schaden bei der Versicherung, halten den Kontakt und veranlassen die Schadenssuche. Schäden im Gemeinschaftseigentum werden beseitigt. Innerhalb der Wohnung muss sich der betreffende Eigentümer jedoch selbst darum kümmern. Wir beraten und unterstützen Sie bei der Regulierung mit der Versicherung.

Blätter, Früchte, Zweige: Was Sie als Nachbar dürfen

Sie schaufeln die Blätter aus Ihrem Garten in die Biotonne. Noch mit dem Rechen in der Hand denken Sie darüber nach, wer eigentlich die Blätter beseitigen muss –



schließlich stammen die ja vom Baum des Nachbarn. Sie als betroffener Grundstückseigentümer müssen fallendes Laub vom Nachbargrundstück entschädigungslos hinnehmen und auch entsorgen. Die Gerichte begründen das so: Wer im Grünen wohnt, muss leider auch mit den saisonbedingten Folgen leben. Nach § 911 Satz 1 BGB dürfen Sie nur die vom Nachbarbaum auf ihr Grundstück gefallenen Früchte aufheben und behalten! Sie dürfen aber nicht die Birnen, die noch am Zweig hängen und zu Ihnen herüberreichen, pflücken oder abschüt-

teln. Solange die Früchte noch fest an den Zweigen hängen, gehören sie allein dem Baum- oder Straucheigentümer. Sie dürfen nur das Obst an sich nehmen, das durch Reife, Wind oder etwa bei der Ernte von allein von den Zweigen abgefallen ist. Also das Fallobst im wahrsten Sinne des Wortes.

Was nicht erlaubt ist: Der Baum- oder Straucheigentümer darf nicht ungefragt auf Ihr Grundstück herüberkommen und das gefallene Obst aufheben und mitnehmen. Sind die heruntergefallenen Früchte wegen ihrer Menge eher eine Last statt ein Geschenk für Sie, können Sie auch nicht vom Baum- bzw. Straucheigentümer nach § 1004 Abs. 1 BGB verlangen, dass er sie beseitigt bzw. dass er Ihnen die Beseitigungskosten ersetzt (§§ 812, 818 BGB).

Quelle: www.meineimmobilie.de

Mit freundlicher Genehmigung von Frau RAin Heidi Schnurr

Rauchmelder - „Weil uns Ihr Leben lieb ist“

Warum sind Rauchmelder wichtig? Die meisten Brandopfer (70 %) verunglücken nachts in den eigenen vier Wänden. Während tagsüber ein Feuer meist rasch entdeckt und gelöscht wird, werden nachts die Opfer im Schlaf überrascht, ohne die gefährlichen Brandgase zu bemerken. Nur der laute Alarm eines Rauchmelders warnt auch Schlafende sicher und rechtzeitig.



Für unter 25 Euro erhalten Sie zuverlässige „optische“ Rauchmelder. Qualitätsprodukte erhalten Sie im Elektrofachhandel und bei Brandschutzfirmen. Dort erhalten Sie auch kompetente Beratung und Ihnen wird der richtige Umgang mit einem Rauchmelder erklärt. Weitere Informationen finden Sie im Internet auf der Homepage: www.rauchmelder-lebensretter.de

Messgerät gegen Schimmel !

Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit verursacht in Wohnungen nicht nur optische Schäden, sondern kann bei empfindlichen Menschen auch Allergien auslösen.

Die landläufige Meinung, die Feuchtigkeit komme von außen, ist in aller Regel falsch. In Wirklichkeit entsteht die Feuchtigkeit beim Gebrauch der Wohnung. Es wird gekocht, geatmet und geduscht. Häufig zeigt sich das Phänomen zuerst im Schlafzimmer und Bad. Die Scheiben beschlagen und die Raumecken verfärben sich dunkel. Die modernen luftdichten Fenster tun ihr Übriges. Dauerhaftes Kipp-lüften ist schlecht. Nur mehrmaliges tägliches

querlüften und gleichmäßige Beheizung der Räume hilft beim Austrocknen. Das Raumklima sollte daher ständig überwacht werden.

Entsprechende Geräte dafür gibt es im Fachhandel zu kaufen. Sie können solch ein Gerät aber auch bei uns bekommen. Die qualitativ guten Raumklimamessgeräte zeigen zu trockenes oder zu feuchtes Raumklima an. Einige Geräte geben auch Warnsignale (Licht/Ton) falls das Raumklima nicht stimmt. Durch gezieltes Heizen und Lüften kann das richtige Wohnklima geschaffen werden. Trockenere Raumluft heizt schneller auf und spart damit Energie und Heizkosten.

Bereits jetzt wünschen wir allen unseren Kunden und Geschäftspartnern gesegnete Weihnachten. Auch dieses Jahr verzichten wir wieder auf Weihnachtspräsente und Karten und spenden für die Aktion der Siegender Zeitung direkt an Deutsches Rotes Kreuz „Nachbar in Not“.

