

Online-Seminare im 2024

1. Online-Seminar: Die 12 wichtigsten Steuertipps zum Steuern sparen für Vermieter und Selbstnutzer

am Montag, den 30.09.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: Steuerberater Patrick Straßer

Sind Sie Immobilieneigentümer und möchten Ihre Steuerlast effektiv reduzieren? Unser exklusives Seminar "Die 12 wichtigsten Steuertipps zum Steuern sparen für Vermieter und Selbstnutzer" bietet Ihnen wertvolle Einblicke und praxisnahe Ratschläge, um Ihre steuerlichen Vorteile voll auszuschöpfen.

Inhalte des Seminars:

1. Die "15-Prozent-Falle" bei Instandhaltungs- und Modernisierungskosten umgehen: Erfahren Sie, wie Sie diese tückische Steuerfalle vermeiden und Ihre Kosten optimal absetzen.
2. Bestandsobjekte schneller abschreiben durch Nutzungsdauergutachten: Maximieren Sie Ihre Abschreibungen durch strategische Gutachten.
3. Höhere Abschreibung bei Neukauf durch Aufteilung des Kaufpreises im Notarvertrag: Lernen Sie, wie Sie durch geschickte Vertragsgestaltung sofort Steuern sparen können.
4. Vergebliche Werbungskosten steuerlich absetzen: Nutzen Sie auch Kosten, die nicht zum Erfolg führen, um Ihre Steuerlast zu mindern.
5. Wann macht eine Immobilien-GmbH Sinn? Entdecken Sie die Vorteile einer GmbH-Struktur für Ihre Immobilieninvestitionen.
6. Höhere Steuerersparnis durch Verteilung größerer Instandhaltungskosten auf 2 bis 5 Jahre: Erfahren Sie, wie Sie Ihre Ausgaben clever über mehrere Jahre verteilen.
7. Als Vermieter von der Homeoffice-Pauschale profitieren: Nutzen Sie die Vorteile der Homeoffice-Pauschale auch als Vermieter.
8. Steuerfalle bei Verkauf des Eigenheims bei Trennung oder Scheidung: Vermeiden Sie teure Fehler bei der Veräußerung Ihres Eigenheims.
9. Familienheim an den Ehepartner vererben oder verschenken: Verstehen Sie die Unterschiede und treffen Sie die richtige Wahl.
10. Übertragung der Immobilie an Kinder: Warum der Verkauf manchmal besser ist als die Schenkung.
11. Steuerfreie Vermögensübertragung unter Ehegatten mit der „Eigenheimschaukel“: Nutzen Sie legale Steuervorteile bei der Übertragung von Immobilien.
12. Mit dem „Ehegattenmodell“ vermietete Immobilien doppelt abschreiben: Verdoppeln Sie Ihre Abschreibungen durch kluge Nutzung von Ehegattenmodellen.

2. Online-Seminar: Die Arbeit des WEG-Verwaltungsbeirats – Funktionen und Fallstricke

am Montag, den 07.10.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: Joachim Schaller (Hausverwalter)

Verwaltungsbeiräte unterstützen und kontrollieren die Arbeit des Hausverwalters. In Zeiten immer knapper werdender Ressourcen in den Hausverwaltungen kommt dem Verwaltungsbeirat heute und künftig eine besonders wichtige Funktion zu. In der Praxis verfügen Verwaltungsbeiräte weder über besondere juristische noch ökonomische oder bautechnische Vorkenntnisse. Hieraus erwachsen insbesondere haftungsrechtliche Probleme. Dieses Seminar behandelt nicht nur formaljuristische Fragen, sondern gibt auch viele praktische Tipps für die Arbeit des Gremiums, seine Zusammenarbeit mit den anderen Eigentümern und der Hausverwaltung. Ziel des Seminars ist es, Verwaltungsbeiräte für ihre Tätigkeit mit dem erforderlichen Grundwissen auszustatten und ihnen Handlungsempfehlungen für die praktische Durchführung dieses verantwortungsvollen Amtes zu geben.

Erörtert werden u.a.:

- Rechtsstellung des Verwaltungsbeirats (§ 29 WEG)
- Aufgaben, innere Organisation und Kommunikation
- Vertretung der WEG gegenüber dem Hausverwalter
- Haftungsrisiken und Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung
- Literaturempfehlungen und Fortbildung

3. Online-Seminar: Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

am Mittwoch, den 09.10.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Tom Martini

Dieses Seminar bietet eine umfassende Übersicht über die jüngsten Entscheidungen der Gerichte und deren praktische Bedeutung für die Mietrechtspraxis.

Inhalte des Seminars:

- **Überblick über die jüngsten Gerichtsentscheidungen:** Detaillierte Besprechung und Analyse der neuesten Urteile im Mietrecht.
- **Auswirkungen auf die Praxis:** Ausblick, wie sich die aktuellen Entscheidungen auf die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern auswirken.
- **Fragerunde:** Möglichkeit zur Diskussion und Klärung Ihrer spezifischen Fragen.

4. Online-Seminar: Ableben des Mieters – das was Vermieter wissen muss

am Montag, den 14.10.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Tom Martini

Stirbt der Mieter, stellt sich die Frage nach der Fortsetzung oder Beendigung des Mietverhältnisses. Dabei geht es um Mietzins- und Nebenkostenforderungen, aber auch um Fragen der Abwicklung des Mietverhältnisses, insbesondere um die Durchführung von Renovierungsarbeiten und die Realisierung etwaiger Schadenersatzansprüche. Häufig geht es dem Vermieter auch nur darum, in den Besitz der Wohnung zu gelangen.

Der Gesetzgeber hat hierzu Regelungen getroffen, die scheinbar Klarheit schaffen sollen. In der Praxis stößt man jedoch an die Grenzen der Durchsetzbarkeit. Guter Rat ist hier wie immer Gold wert. Das Seminar beleuchtet dieses spezielle Thema sowohl mit seinen rechtlichen Komponenten als auch mit praktischen Lösungsansätzen.

Erörtert werden u.a.:

- Eintrittsrechte nach dem Tod des Mieters
- Sonderkündigungsrechte (Mieter/Vermieter)
- Wenn die Erben ausschlagen, was nun?
- Nachlasspflegschaft beantragen
- Aufgaben des Nachlasspflegers
- Schadenersatzansprüche und Forderungen gegen die Erben durchsetzen
- Tipps aus der Praxis
- Mieter unter Betreuung: Was der Vermieter wissen muss

5. Online-Seminar: Die Übertragung von Immobilien

am Montag, den 21.10.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RAin und Notarin Johanna Neumann

Der besondere Charakter von Grundstücken und Wohnungseigentum drückt sich z.B. in ihrer Immobilität, aber auch in ihrem Wert aus. Ihre Übertragung ist darum an besondere Formvorschriften geknüpft. Die Vertragsparteien haben in der Regel unterschiedliche Interessen, deren sicherer Ausgleich Niederschlag in den vertraglichen Gestaltungen finden soll. Das Seminar bietet einen Überblick über die Gestaltung solcher Verträge.

Erörtert werden u.a.

- Unterschiedliche Übertragungsformen
- Das Grundbuch
- Die Beurkundung
- Einzelne Vertragsbestandteile
- Die Vermögensnachfolge
- Gestaltungsmöglichkeiten

6. Online-Seminar: WEG-Versammlung

am Montag, den 28.10.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referentin: RA Kai-Peter Breiholdt

Die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist Sache der Eigentümer. In den jährlichen Eigentümerversammlungen diskutieren und beschließen sie über die Art und Weise und geben dem von ihnen beauftragten Verwalter dann in den Beschlüssen bestimmte Vorgaben für die laufende Verwaltung oder einzelne Maßnahmen. Damit ist die Eigentümerversammlung das wichtigste Beschlussgremium, das die Eigentümer haben. Umso wichtiger ist es, dass diese Versammlungen ordnungsgemäß ablaufen. Schon Formfehler berechtigen nämlich zur Anfechtung von einzelnen oder allen Beschlüssen. Zudem hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hier einige Neuerungen gebracht, etwa die Online-Eigentümerversammlung. Erste Erfahrungen zeigen, dass sich Eigentümer und Verwalter mit diesen neuen Regelungen noch etwas schwertun. Hier setzt das Seminar an und will von der Einladung bis zur Durchführung den Seminarteilnehmern die Eckpunkte einer erfolgreichen Eigentümerversammlung vermitteln.

7. Online-Seminar: Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Mietverhältnis

am Dienstag, den 29.10.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: Joachim Schaller (Hausverwalter)

Die Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung wird aufgrund der sich ständig verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen eine immer schwerer zu bewältigende Aufgabe. Es lauern Fallstricke, die von den Mietern und Mietervereinen nur allzu häufig genutzt werden, um langwierige und quälende Prozesse mit hohem Aufwand und geringen Streitwerten anzustrengen. Private Vermieter sehen sich zunehmend nicht mehr in der Lage, formell ordnungsgemäße und materiell richtige Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zu erstellen.

Das Seminar gibt einen Überblick über die einzelnen Betriebskostenarten gemäß Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der nivellierten Heizkostenabrechnung, die viele Änderungen für Mieter und Vermieter mit sich brachte.

Sie erfahren alles über die geltenden Fristen und Ausnahmen. Anhand von Praxisbeispielen werden die Gestaltungsspielräume bei der Abrechnungserstellung erläutert. Ein weiterer Schwerpunkt ist der Umgang mit Einsprüchen der Mieter, die Neufestsetzung der Vorauszahlungen und eine Bewertung, ob und wann sich die Durchsetzung von Ansprüchen aus Nachzahlungen lohnt.

Erörtert werden u.a.:

- Brutto-, Nettomiete mit Vorauszahlungen und Pauschalen
- Die einzelnen Betriebskostenarten,
- Abrechnung über Vorauszahlungen auf Betriebskosten

- Umlageschlüssel
- Wirtschaftlichkeitsgebot,
- Haushaltsnahe Dienstleistungen usw.,
- Betriebskosten und Flächenabweichung,
- Heizkostenabrechnung (Ableitung, Vorbereitung, CO₂-Kostenaufteilungsgesetz),
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Gewerberaum-Mietverhältnis,
- Fristen
- Einwendungen und Fehler
- Anpassung von Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten,
- Kautions
- Anpassung der Betriebs- und Heizkosten durch Modernisierungsmaßnahmen,
- Wechsel der Mietvertragsparteien.

8. Online-Seminar: Verwalterverträge für Miethaus-, WEG- und Sondereigentumsverwaltung

am Dienstag, den 05.11.2024

von 17:30 bis 19:00 Uhr

Referent: Joachim Schaller (Hausverwalter)

Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus dem Gesetz (z.B. dem WEG) sowie aus dem abgeschlossenen Verwaltervertrag. Für jede der drei Verwaltungsarten ergeben sich individuell verschiedene Pflichten für den Hausverwalter, die zu definieren sind. Neben den Standardleistungen kann der Verwalter auch besondere Verwaltungsleistungen übernehmen.

Hausverwaltung ist treuhänderische Vermögensverwaltung. Bedeutende Vermögenswerte werden über Jahre und teilweise Jahrzehnte durch einen Hausverwalter betreut. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, Rechte und Pflichten des Verwalters möglichst genau zu definieren. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn sich bei Miethaus- und Sondereigentumsverwaltungen der/die Eigentümer Teile der Erbringung der Verwaltungsleistung selbst vorbehalten möchten.

Ziel des Seminars ist ein Überblick über die möglichen zu treffenden Vereinbarungen anhand der vom Verband der Immobilienverwalter (VDIV) herausgegebenen Vertragsmuster.

Erörtert werden u.a.:

- Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und Vergütungsgrundsätze
- Außergerichtliche, gerichtliche und behördliche Vertretung des/der Eigentümer bzw. der WEG
- Rechte und Pflichten der Vertragsparteien
- Haftung des Verwalters
- Vergütung des Verwalters
- Datenschutz (DSGVO)
- Schiedsgerichtsklauseln
- Interessenkollisionen
- Besonderheiten beim Abschluss eines WEG-Verwaltervertrages

9. Online-Seminar: Sicherheit durch Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung und Generalvollmacht

am Montag, den 11.11.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RAin und Notarin Johanna Neumann

Das Gesetz lässt zu, für die Betreuung im Krankheitsfall selbst eine Vorsorge zu treffen und ferner Behandlungswünsche vorzuformulieren für eine Zeit, in der man sie nicht mehr selbst äußern kann. Seminar bietet einen Überblick über die Gestaltungsmöglichkeiten.

Erörtert werden u.a.

- Überblick über das aktuelle Betreuungsrecht
- Gestaltungsmöglichkeiten
- Form der Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung
- Die Person des Bevollmächtigten
- Absicherung des Vollmachtgebers

10. Online-Seminar: WEG-Jahresabrechnung

am Montag, den 18.11.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Kai-Peter Breiholdt

Die Jahresabrechnung in der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Rechenschaftslegung des Verwalters über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft. Hier sollen die Eigentümer in die Lage versetzt werden, zu prüfen, ob das von ihnen in die Gemeinschaft eingezahlte Geld auch zweckgemäß verwendet wurde. Deshalb stellt das WEG bzw. die dazu ergangene Rechtsprechung eine Reihe von Anforderungen auf, wie eine solche Jahresabrechnung transparent auszusehen hat.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Dezember 2020 hat nun noch einmal einige einschneidende Änderungen für die Aufstellung dieser Abrechnung mit sich gebracht. Vor allem aber wurde auch die gerichtliche Anfechtbarkeit durch einzelne Eigentümer erheblich eingeschränkt.

Das Seminar soll den Teilnehmern die wesentlichen Grundsätze für die Aufstellung einer Jahresabrechnung vermitteln und sie für neuralgische Punkte sensibilisieren.

11. Online-Seminar: Mieterhöhung mit Schwerpunkt Berliner Mietspiegel 2024

am Mittwoch, den 20.11.2024
von 17:30 bis 19:00 Uhr
Referent: RA Tom Martini

Der Berliner Mietspiegel 2024 wurde wieder als qualifizierter Mietspiegel konzipiert. Das Bestandsverzeichnis wurde vollständig aktualisiert und der Mietspiegel gilt nun für bezugsfertige Wohnungen bis 2022. Änderungen gab es

diesmal u.a. bei den Baualtersklassen, der Orientierungshilfe oder dem Straßenverzeichnis. Wie immer hat der Mietspiegel Auswirkungen auf die Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen und auf die zulässige Miethöhe nach der Mietpreisbremse. Aber was ist mit den anderen Begründungsmitteln? Kann ich eine Mieterhöhung noch mit drei Vergleichswohnungen begründen und was muss ich dabei beachten? Diese und viele weitere Fragen werden in dem Seminar praxisnah behandelt.

Erörtert werden u.a.:

- Ab wann gilt der Mietspiegel 2024?
- Bis wann gilt der Mietspiegel 2023?
- Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?
- Die Änderungen im Mietspiegel 2024:
Insbesondere
 - Baualtersklassen,
 - Spannenordnung und
 - Berliner Straßenverzeichnis
- Fristen und Kappungsgrenzen
- Doch noch drei Vergleichswohnungen als Begründungsmittel?
- Aktuelle Rechtsprechung
- Mietspiegel und Mietpreisbremse, wie wird die 10 %-Grenze berechnet?
- Was gilt für Wohnungen, welche nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden?
- Möblierungszuschlag?
 - Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Bei der Mietbremse

Alle Online-Seminare finden auf **zoom.us** statt - Sie erhalten spätestens einen Tag vor dem Seminar eine Mail mit Anmeldedaten/Aktivierungslink.

Die Teilnahmegebühr beträgt:

- **für Mitglieder:** 60,00 € (inkl. Teilnahmebescheinigung).
- **für Nicht-Mitglieder:** 100,00 € (inkl. Teilnahmebescheinigung).

Weiterführende Informationen auch zu der Anmeldung bitte auf www.haus-und-grund-berlin.de unter TERMINE. Bitte lesen Sie dort auch die Hinweise und Teilnahmebedingungen!

Für Fragen zu den Online-Seminaren und zum Anmeldeverfahren stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Haus & Grund Berlin
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon: 030 2163436
Internet: www.haus-und-grund-berlin.de