

Wohnimmobilienverwalter: Gewerbliche Tätigkeit

Recht und Steuern - Veröffentlicht am 06.06.2018

In letzter Zeit ist häufiger die Frage aufgekommen, wann von der gewerblichen Tätigkeit eines Wohnimmobilienverwalters auszugehen ist (mit der Folge, dass die neuen Berufsregeln für diesen gelten). Näheres dazu entnehmen Sie bitte dem Langtext.

Zur Abgrenzung hat der Gesetzgeber in der damaligen Gesetzesbegründung (BR-Drs. 496/16, S. 13/14) wie folgt ausgeführt:

„Von der neu eingeführten Erlaubnispflicht nicht erfasst wird die nicht gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung, zum Beispiel durch einen Miteigentümer, durch einen Verwandten oder näheren Bekannten eines Wohnungseigentümers. Bei solchen Fällen wird es sich regelmäßig um kleinere Gemeinschaften handeln, die entschieden haben, das Wohnungseigentum nicht gewerbsmäßig verwalten zu lassen. Gewerbsmäßig ist die Tätigkeit des Verwalters dann, wenn sie selbständig ausgeübt wird, auf Gewinnerzielung gerichtet und auf eine gewisse Dauer angelegt ist, also nicht nur gelegentlich ausgeübt wird. Die bloße Verwaltung eigenen Vermögens ist von der Definition der Gewerbsmäßigkeit ausgeschlossen.“

Gewerbsmäßigkeit wird in der Regel dann vorliegen, wenn Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, also z. B. regelmäßig ein monatlicher Betrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums von den Eigentümern verlangt wird. Ein weiteres Indiz für eine gewerbsmäßige Verwaltung liegt vor, wenn der Verwalter nicht selbst als Miteigentümer (oder Verwandter eines Miteigentümers) an dem jeweiligen Wohnungseigentum beteiligt ist, die Verwaltung also ausschließlich für Dritte und gegen Entgelt erfolgt. Die nicht gewerbliche Verwaltung von Wohnungseigentum wird sich zudem regelmäßig auf ein oder ggf. sehr wenige Objekte beschränken, die im (Mit-)Eigentum des Verwalters oder eines Verwandten stehen.

Ein Schwellenwert wie z. B. xy verwaltete Einheiten zur Abgrenzung zwischen einer gewerbsmäßigen und damit erlaubnispflichtigen und einer nicht gewerblichen Tätigkeit ist hingegen nicht geeignet. Ein solcher Schwellenwert ist volatil und müsste beständig überprüft werden – sowohl hinsichtlich der Frage, ob der Schwellenwert anzupassen ist also auch hinsichtlich der (nur rückwirkend zu beantwortenden) Frage, ob der Verwalter den Schwellenwert im jeweiligen Kalenderjahr überschritten hat oder nicht.