

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Führung und Kommunikation

Der Minijob: kleine Arbeitsverhältnisse – viele Bestimmungen

Minijobs sind in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft/verwaltung häufige Beschäftigungsverhältnisse. Sie haben Vorteile für Arbeitnehmer und Arbeitgeber, allerdings auch viele Bestimmungen. Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler schreibt worauf Sie achten müssen.

>> Bereits in der letzten Ausgabe hatten sie Erwähnung gefunden: Minijob-Arbeitsverhältnisse, deren Auftraggeber Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften oder Wohnungsverwalter sind. Ging es dort um die Besonderheiten bei der Bescheinigung so genannter haushaltsnaher Dienstleistungen, sollen nunmehr die Minijob-Arbeitsverhältnisse als solche betrachtet werden.

Insgesamt 6.791.871 „geringfügige Beschäftigungsverhältnisse“ verzeichnete die Minijob-Zentrale (www.minijob-zentrale.de) in Essen zum 30.06.2008.

Betrachtet man die einzelnen Wirtschaftszweige, finden sich die meisten Minijob-Arbeitsverhältnisse im Handel, der Instandhaltung von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern, im Gastgewerbe sowie eben auch in der Grundstücks- und Wohnungsverwaltung. Insgesamt 6.791.871 „geringfügige Beschäftigungsverhältnisse“ verzeichnete die Minijob-Zentrale (www.minijob-zentrale.de) in Essen zum 30.06.2008.

Voraussetzungen

Eine geringfügige Beschäftigung (Minijob) liegt vor, wenn das regelmäßige Arbeitsentgelt monatlich 400 Euro nicht übersteigt. Die tatsächliche Arbeitszeit in der Woche ist dabei unerheblich – es wird nur auf die bundeseinheitlich gleiche Entgeltgrenze geachtet. Dabei ist vom regelmäßigen Entgelt auszugehen; so können z. B. Entgeltbestandteile, die für arbeitsrechtlich zulässige Entgeltumwandlungen etwa im Rahmen einer betrieblichen Altersversorgung verwendet werden, ausgeklammert werden (maximal 4 % der Beitragsbemessungsgrenze von 2.544 Euro (West) bzw. 2.160 Euro (Ost)). Regelmäßige Einnahmen wie Weihnachts- oder Urlaubsgeld sind ebenfalls zu berücksichtigen, während einmalige Zuwendungen (z. B. Jubiläum) auszuklammern sind.

Der Arbeitnehmer erhält sein Entgelt tatsächlich „brutto für netto“

Achtung: Es liegt nicht automatisch ein Minijob-Arbeitsverhältnis vor und dieses kann es auch nicht in allen Fällen von geringfügiger Entlohnung gegeben. Zu diesen Ausnahmen gehören unter anderem Auszubildende, Praktikanten und Arbeitnehmer, die in Kurzarbeit stehen.

Beispiel: Ein Hausmeister wird für ein monatliches Arbeitsentgelt von 390 Euro beschäftigt. Zusätzlich erhält er jeweils im Juli des Jahres ein vertraglich vereinbartes Urlaubsgeld in Höhe von 300 EUR. Die Prüfung, ob das regelmäßige Arbeitsentgelt die Grenze von 400 Euro übersteigt, ergibt:

12 Monate x 390 Euro 4.680 Euro

Urlaubsgeld Juli 180 Euro

Jahresarbeitsentgelt 4.860 Euro

Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches Monatsgehalt von 405 Euro, was zur Folge hat, dass ein voll sozialversicherungsrechtliches Beschäftigungsverhältnis vorliegt und kein Minijob!

Steuer- und Beitragspflicht

Der Arbeitnehmer erhält sein Entgelt tatsächlich „brutto für netto“, d.h. für ihn ist das Gehalt sozialversicherungsfrei. Der Arbeitgeber muss dagegen Pauschalbeiträge von bis zu 30,1 % zahlen und zwar:

- Krankenversicherung 13 %
- Rentenversicherung 15 %
- Pauschalsteuer 2 %
- Ausgleich bei Mutterschaft und Krankheit 0,1 %

Günstiger wird es im Rahmen des so genannten Haushaltsscheckverfahrens wo insgesamt nur rund 13,7 % zu zahlen sind. Dieses steht jedoch ausschließlich Privathaushalten offen und scheidet damit auch für Wohnungseigentümergeinschaften aus. Eine Abwälzung des Pauschalbeitrags zur Sozialversicherung ist im Übrigen nicht zulässig (§ 32 SGB I).

Arbeitgeber zahlt Pauschalbeiträge von bis zu 30,1 %.

Formelles

Trotz des als besonders einfach gerühmten Verfahrens sind einige Formalien zu beachten. Für den Minijobber gilt das Meldeverfahren nach der Datenerfassungs- und Datenübermittlungsverordnung (DEÜV). Die gesamte Abwicklung von Meldungen, Beitragsnachweisen und der pauschalen Abgaben erfolgt nur über diese Stelle und zwar ausschließlich auf elektronischem Wege!

Die Beitragsnachweise – die neben den Beiträgen zur Kranken- und Rentenversicherung auch Angaben über die Höhe der zu zahlenden Umlagebeträge und der einheitlichen Pauschalsteuer enthalten – sind im laufenden Monat spätestens bis zwei Arbeitstage vor der Fälligkeit der Beiträge abzugeben. Das heißt, dass die Beitragsnachweise spätestens im Laufe des drittletzten Arbeitstages vor der Fälligkeit übermittelt werden müssen.

Hinsichtlich der Fälligkeit der Gesamtsozialversicherungsbeiträge sowie der Pauschalabgaben gilt, dass diese bis zum drittletzten Bankarbeitstages des Monats fällig werden. Bei nicht pünktlicher Zahlung ist die Minijob-Zentrale im Übrigen verpflichtet, für jeden angefangenen Monat des Verzugs einen Säumniszuschlag von 1 % des rückständigen Betrages zu erheben.

Daneben ist ein Lohnkonto zu führen, das auch als Nachweis dafür dient, dass für Ihren Arbeitnehmer Versicherungsfreiheit besteht und eine Lohnsteuerpauschalierung möglich ist. Hier sind auch die Urlaubs- und Krankheitstage zu vermerken.

Freiwilliges Aufstockung der Arbeitgeberpauschale bis zur vollen Höhe des Rentenbeitragsatzes ist möglich.

Aufstockungsoption der Arbeitnehmer

Die pauschalen Rentenbeiträge führen bei Ihren Arbeitnehmern nur zu geringen Rentenerhöhungen und zu einer Verkürzung der Wartezeit für den Rentenanspruch.

Aus den pauschalen Rentenbeiträgen des Arbeitgebers entstehen beim Arbeitnehmer lediglich geringfügige Erhöhungen der Rente und eine Verkürzung der Wartezeit für den Rentenanspruch.

Weitere Ansprüche werden nicht erworben. Sind die Minijobber dauerhaft bei Ihnen tätig, so kann eine freiwillige Aufstockung der Arbeitgeberpauschale bis zur vollen Höhe des Rentenbeitragsatzes vorgenommen werden. Diese Aufstockung ist für das Arbeitsverhältnis grundsätzlich nicht widerrufbar.

Als Arbeitgeber müssen Sie den Arbeitnehmer bei der Einstellung über diese Möglichkeit aufklären und sich den Verzicht auf die Aufstockung schriftlich bestätigen lassen.

Verzicht auf die Aufstockung schriftlich bestätigen lassen

Aktuelle Urteile und Änderungen

Hochrechnung der Vergütung bei Arbeitsende im laufenden Monat

Das Arbeitsgericht in Marburg hat am 25.04.2008 (Az. 2 Ca 9/08 – Berufung zugelassen) entschieden, dass bei einem Minijob-Arbeitsverhältnis, das nicht zum Monatsende beendet wird, die Vergütung nicht auf einen vollen Monat hochgerechnet werden darf. Die Forderung einer Hochrechnung der Vergütung auf ein fiktives Einkommen durch die Sozialversicherungsträger widerspricht nach Ansicht des Gerichts dem Willen des Gesetzgebers, der ausschließlich auf die Höhe des Einkommens nicht aber die zeitliche Dauer des Arbeitsverhältnisses abstellt.

Mehrere Minijobs gleichzeitig – inwieweit ist der Arbeitgeber verpflichtet dies zu prüfen?

Gefahr durch den Eintritt eines voll sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisses ergibt sich dann, wenn Ihr Arbeitnehmer – ohne Sie zu unterrichten – mehreren Minijobs nachgeht und die Entgeltgrenze von 400 Euro überschritten wird. Die Richtlinien der Spitzenverbände der Krankenkassen, der Bundesagentur für Arbeit und der Deutschen Rentenversicherung (Geringfügigkeits-Richtlinien) sahen in diesen Fällen vor, dass Sie als Arbeitgeber dann rückwirkend Sozialversicherungsbeiträge aufgrund der Mehrfachbeschäftigung zu entrichten hatten. Ein für Sie als Arbeitgeber positives Urteil liegt nun vor: Das Landessozialgericht Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 09.04.2008 (Az.: L 5 R 2125/07) entschieden, dass die Richtlinie nicht anzuwenden sei. Das Gericht entschied, dass die Sozialversicherungspflicht erst mit Bekanntgabe des Bescheides beginnt, der die Versicherungspflicht feststellt. Eine Rückwirkung mit entsprechenden Nachzahlungen wird damit ausgeschlossen. Da das Verfahren nunmehr beim Bundessozialgericht (Az: B 12 R 1/08 R) anhängig ist, werden die Sozialversicherungsträger weiterhin nach den Geringfügigkeits-Richtlinien entscheiden, weshalb gegen Nachforderungsbescheide nach entsprechender rechtlicher Prüfung die Einlegung eines Widerspruchs erwogen werden sollte.

Hinzuverdienstgrenze für Rentner unter 65

Frührentner sind häufig willkommene Arbeitnehmer im Bereich von Hausmeister- und Gartentätigkeiten. Problematisch war bislang, dass die Grenze von 400 Euro beim Minijob nicht ausgeschöpft werden konnte, da ein Hinzuverdienst von über 355 Euro Rentenkürzungen nach sich zog. Seit dem 01.01.2008 können diese Rentner nun auch bis zu 400 Euro verdienen, da die Hinzuverdienstgrenze rückwirkend zum 01.01.2008 angepasst wurde. Der Rentenversicherungsträger sollte entsprechend informiert werden.

Frührentner können bis zu 400 Euro hinzuverdienen

Verwaltungsaufwand ist noch verhältnismäßig handelbar

Verzicht auf die Aufstockung schriftlich bestätigen lassen

Fazit

Der Beitrag soll nur einige Grundsätze des Minijob Arbeitsverhältnisses darstellen. Die verschiedenen Möglichkeiten und Rechtsfragen sind häufig einzelfallabhängig zu prüfen, z. B. bei der Einstellung von besonderen Personengruppen (z. B. Bezieher von Leistungen der Agentur für Arbeit), schwankenden Arbeitsentgelten oder dem oben skizzierten Verzicht des Arbeitnehmers auf die Rentenversicherungsfreiheit. Die einfache Anstellung eines Hausmeisters kann damit zu einem komplexen Unterfangen werden. Der Minijob stellt trotzdem immer noch die beliebteste Form von Nebenbeschäftigungen dar, da der verwaltungsmäßige Aufwand noch verhältnismäßig handelbar erscheint.

Seine Attraktivität hat der Minijob trotzdem seit Juli 2006 zumindest im Hinblick auf die Abgabenhöhe von nunmehr rd. 30 % teilweise eingebüßt. Damit ist die Arbeitgeberbelastung deutlich höher, als bei einem regulären Arbeitsverhältnis, bei dem Sie als Arbeitgeber „lediglich“ den Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung von rd. 21 % zahlen müssen und die andere Hälfte der Sozialversicherungsbeiträge vom Arbeitnehmer zu leisten sind. Insofern kann es sich im Einzelfall lohnen, zu prüfen welche Alternativen es gibt, etwa eine Beschäftigung in der sogenannten Gleitzone oder die Ausnutzung von steuerfreien Leistungen, für die auch die Sozialversicherungsfreiheit gewährt wird. ■

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

*Fiedler – Steuerberater
Steuerberatungssozietät
Wohldorfer Damm 4
22395 Hamburg*

*Telefon 040/604 48 70
Fax 040/60 44 87 25
info@steuerberater-fiedler.de*