

Aktuelle Informationen aus Steuer, Wirtschaft und Recht

Ausgabe März 2019

Sehr geehrte Damen & Herren,

bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer gibt es Vergünstigungen, wenn es um zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke geht. Dies teilte die Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion mit, die sich nach den Auswirkungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf die Entwicklung der Mieten erkundigt hatte.

Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke werden nur mit 90% ihres Wertes angesetzt (sog. Befreiungsabschlag).

Daneben bestehe die Möglichkeit, die Steuer auf zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke über zehn Jahre zu stunden, bei Erwerben von Todes wegen sogar zinslos. Voraussetzung für die Stundung sei, dass der Erwerber sonst das Objekt veräußern müsste, weil er die Steuer nicht anderweitig finanzieren könne.

Die Begünstigungen wurden durch das Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 aus Gemeinwohlgründen eingeführt und sollen gewährleisten, dass vermietete Immobilien im Privatbesitz bleiben können und nicht aufgrund der Erbschaft- und Schenkungsteuer veräußert werden müssen, da die Steuer sofort fällig wird. Der Gesetzgeber wollte einen funktionierenden Markt auf dem Wohnungssektor erhalten, bei dem gerade das Angebot einer Vielzahl von Mietwohnungen durch private Eigentümer einen Gegenpol gegen die Marktmacht großer institutioneller Anbieter setzt.

Weitere Neuigkeiten lesen Sie in dieser Folge von **Leins&Seitz -@k-t-u-e-l-**. Damit sind Sie zeitnah informiert und können mögliche Konsequenzen frühzeitig erkennen und handeln. Wenden Sie sich direkt an uns, wenn Sie konkrete Fragen zu den folgenden Themen haben – wir stehen Ihnen gerne Rede und Antwort.

Mit freundlichen Grüßen
Dietmar Leins & Gundula Seitz-Bubeck

Termine April 2019

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.04.2019	15.04.2019	05.04.2019
Umsatzsteuer ⁴	10.04.2019	15.04.2019	05.04.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Sozialversicherung ⁵	26.04.2019	entfällt	entfällt

¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

² Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

³ Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁵ Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.04.2019, 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahrs um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1. Januar 2016:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2016	-0,83 %	4,17 %	8,17 %
01.07. bis 31.12.2016	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2019	-0,88 %	4,12 %	8,12 %

Im **Geschäftsverkehr** gilt insbesondere Folgendes:

- Vertragliche Vereinbarung von **Zahlungsfristen** ist grundsätzlich nur noch bis maximal 60 Kalendertage (bei öffentlichen Stellen als Zahlungspflichtige maximal 30 Tage) möglich.
- Zahlungsfrist beginnt grundsätzlich zum Zeitpunkt des Empfangs der Gegenleistung.
- Erhöhung des **Verzugszinssatzes** von acht auf neun Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.
- Anspruch auf Verzugszinsen: Bei Vereinbarung einer Zahlungsfrist ab dem Tag nach deren Ende, ansonsten 30 Tage nach Rechnungszugang bzw. 30 Tage nach dem Zeitpunkt des Waren- oder Dienstleistungsempfangs.
- **Mahnung** ist **entbehrlich**: Der Gläubiger kann bei Zahlungsverzug sofort Verzugszinsen verlangen, sofern er seinen Teil des Vertrags erfüllt hat, er den fälligen Betrag nicht (rechtzeitig) erhalten hat und der Schuldner für den Zahlungsverzug verantwortlich ist.
- Einführung eines **pauschalen Schadenersatzanspruchs** in Höhe von 40 € für Verwaltungskosten und interne Kosten des Gläubigers, die in Folge des Zahlungsverzugs entstanden sind (unabhängig von Verzugszinsen und vom Ersatz externer Beitreibungskosten).
- **Abnahme- oder Überprüfungsverfahren** hinsichtlich einer Ware oder Dienstleistung darf grundsätzlich nur noch maximal 30 Tage dauern.

Keine pauschalen Kilometersätze für Fahrtkosten bei auswärtiger Tätigkeit und Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel

Arbeitnehmer, die auswärts tätig sind, können für die beruflich veranlassten Fahrten die tatsächlich entstandenen Kosten als Werbungskosten geltend machen.

Statt der tatsächlichen Aufwendungen kann aus Vereinfachungsgründen je nach Art des benutzten Verkehrsmittels (z. B. Pkw, Motorrad, Motorroller, Moped und Fahrrad) ein pauschaler Kilometersatz (höchste Wegstreckenentschädigung nach dem Bundesreisekostengesetz) für jeden **gefahrenen** Kilometer angesetzt werden.

Das Finanzgericht Hamburg hat entschieden, dass keine pauschalen Kilometersätze angesetzt werden können, wenn die Dienstfahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln durchgeführt wurden. Dann sind nur die tatsächlichen Aufwendungen - sofern nicht bereits seitens des Arbeitgebers erstattet - als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Betrieb eines Blockheizkraftwerks: WEG als gewerbliche Mitunternehmerschaft

Zu einer Wohnanlage gehörte ein Blockheizkraftwerk, mit dem der eigene Wärmebedarf gedeckt werden sollte. Der außerdem erzeugte und nicht von den Wohnungseigentümern verbrauchte Strom wurde gegen Vergütung in das Netz eines Energieversorgers eingespeist.

Das Finanzamt meinte, die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sei mit der Stromspeisung gewerblich tätig. Die Eigentümer meinten, nur eine zusätzlich von den Eigentümern gegründete GbR könne gewerblich tätig sein.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass die Mitglieder einer WEG gemeinschaftlich unternehmerisch tätig sein können, ohne dass sie sich dazu zusätzlich zu einer GbR zusammenschließen müssten. Die WEG sei zivilrechtlich ähnlich einer Personengesellschaft verselbstständigt und kann daher steuerrechtlich als Mitunternehmerschaft angesehen werden, soweit sie innerhalb ihres Verbandszwecks tätig wird. Auch die Erzeugung und Vermarktung von Strom durch eine WEG kann innerhalb ihres Verbandszwecks liegen. Das gilt jedenfalls dann, wenn das Blockheizkraftwerk vornehmlich der Erzeugung von Wärme für das Wohnungseigentum dient und der zusätzlich erzeugte Strom ein zwangsläufig entstehendes Nebenprodukt ist.

Doppelbesteuerungsabkommen: Besteuerungsrückfall bei unterschiedlicher Anwendung

Ein selbstständiger Rechtsanwalt hatte seinen (einzigen) Wohnsitz in Deutschland. Er unterhielt in Brüssel ein Anwaltsbüro, mit dem er erhebliche Verluste erzielte.

Nach abkommensrechtlichen Maßstäben stand das Besteuerungsrecht für die dem Büro Brüssel zuzurechnenden Einkünfte dem Königreich Belgien zu. Folglich waren die Einkünfte von der Bemessungsgrundlage der deutschen Steuer auszunehmen. Ungeachtet des Abkommens wird die Freistellung der Einkünfte jedoch dann nicht gewährt, wenn der andere Staat - hier Belgien - von der Besteuerung absieht oder die Einkünfte nur einem geringen Steuersatz unterwirft.

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs ist der Rückfall der Besteuerung nicht nur auf positive Einkünfte anzuwenden. Auch negative Einkünfte sind von der Regelung betroffen, sodass auch abkommensrechtlich steuerfrei gestellte Verluste bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen vom Besteuerungsrückfall erfasst werden und im Inland ungeachtet des Abkommens abziehbar sind.

Rücknahme des Antrags auf ermäßigte Besteuerung des nicht entnommenen Gewinns

Auf Antrag kann bei bilanzierenden Einzelunternehmern und Mitunternehmerschaften, die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb oder selbständiger Arbeit erzielen, der nicht entnommene Gewinn ermäßigt mit einem Steuersatz von 28,25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) besteuert werden. Soweit der begünstigt besteuerte Gewinn in späteren Jahren vom Steuerpflichtigen entnommen wird, ist eine Nachversteuerung zu einem Steuersatz von 25 % (zzgl. Zuschlagsteuern) durchzuführen.

Der Steuerpflichtige kann für jeden Betrieb oder Mitunternehmeranteil gesondert wählen, ob er auf den gesamten nicht entnommenen Gewinn den ermäßigten Steuersatz anwenden oder ob er die Begünstigung auf einen Teil des nicht entnommenen Gewinns beschränken will. Es ist möglich, den Antrag auf ermäßigte Besteuerung bis zur Unanfechtbarkeit des Einkommensteuerbescheids des nächsten Veranlagungszeitraums ganz oder teilweise zurückzunehmen.

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte darüber zu entscheiden, ob der Antrag auch zurückgenommen werden kann, wenn ein bestandskräftiger Bescheid des Folgejahrs geändert wird und dadurch für den Steuerpflichtigen nur eine eingeschränkte Anfechtungsmöglichkeit entsteht. Es entschied, dass ein Antrag auf ermäßigte Besteuerung nicht entnommener Gewinne nur bis zur Bestandskraft der Erstveranlagung des Folgejahrs zurückgenommen werden kann.

Kürzung von Betriebsausgaben bei Beiträgen zur betrieblichen Altersversorgung

Eine Ärztin betrieb eine Facharztpraxis. Sie richtete für zwei ihrer Sprechstundenhilfen eine betriebliche Altersversorgung mit einer Anwartschaftsdynamik von 5 % für jedes künftige Dienstjahr ein. Das Finanzamt verweigerte den Abzug der Beiträge als Betriebsausgaben.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass Zuwendungen an eine Unterstützungskasse für lebenslängliche Leistungen mitunter nur begrenzt abziehbar sind. Der abziehbare Betrag ist entsprechend den Grundsätzen für Pensionsrückstellungen (einschließlich der sog. Überversorgungsgrundsätze) nach dem Teilwert zu ermitteln. Eine höher bemessene Versorgung führt als Überversorgung zur anteiligen Kürzung der Pensionsrückstellung, wenn die Versorgungsanwartschaft zusammen mit anderen Anwartschaften 75 % der am Bilanzstichtag bezogenen Aktivbezüge übersteigt.

Liegt die zugesagte Versorgung bereits ohne Berücksichtigung der Dynamisierung im Grenzbereich von 75 % bzw. deutlich höher, ist eine Anwartschaftsdynamisierung nur in einem moderaten Umfang, d. h. bis max. 3 %, angemessen. Wirkt sich die Dynamisierung zudem erheblich auf das Versorgungsniveau aus, ist diese bei der Ermittlung der Überversorgung in voller Höhe einzubeziehen. Insoweit kann der Abzug von Betriebsausgaben eingeschränkt sein.

Ergebnisbeteiligung bei Eintritt in eine Personengesellschaft

An einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) waren drei Gesellschafter beteiligt. Sie vereinbarten mit dem neu in die GbR eingetretenen X, dass dieser gegen Zahlung eines Kaufpreises die Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters A übernimmt. Mitte des Folgejahrs wurde der Gesellschafterwechsel vollzogen. Im Jahr des Gesellschafterwechsels erzielte die GbR einen Verlust. Das Finanzamt wies A und X jeweils 1/6 des Verlusts zu, während X den vollen Anteil von 1/3 begehrte.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die von den Gesellschaftern vorgenommene Aufteilung des Verlusts. Die Ermittlung des Ergebnisses erfolgt regelmäßig für ein Kalenderjahr. Der dem einzelnen Gesellschafter zuzurechnende Anteil steht daher erst mit Ablauf des Veranlagungszeitraums fest. Da die Zuweisung des Ergebnisses zudem bereits vor Beginn des Geschäftsjahrs zivilrechtlich wirksam vereinbart wurde, war X 1/3 des Ergebnisses zuzurechnen.

Hinweis: Der Bundesfinanzhof weicht mit diesem Urteil von seiner bisherigen Rechtsauffassung ab, nach der das Ergebnis nur denjenigen Personen zugerechnet werden kann, die im Zeitpunkt des Zuflusses der Einnahmen oder des Abflusses von Ausgaben Gesellschafter waren.

Keine Abspaltung zu Buchwerten trotz Ablaufs der Fünfjahresfrist und Nichterreichen der 20 %-Grenze

Um Umstrukturierungen von Kapitalgesellschaften zu erleichtern, sieht das Steuerrecht vor, dass Abspaltungen von Unternehmensteilen unter bestimmten Voraussetzungen zu Buchwerten, d. h. ohne Aufdeckung der stillen Reserven und damit ohne Steuerbelastung, vorgenommen werden können. Die Abspaltung darf jedoch nicht vorgenommen werden, um die Veräußerung von Unternehmensteilen an Dritte vorzubereiten. Dazu sieht das Gesetz eine sog. Nachspaltungsveräußerungssperre von fünf Jahren und eine 20 %-Grenze vor.

Das Finanzgericht Hamburg hat entschieden, dass eine Abspaltung zu Buchwerten auch ausscheiden könne, wenn die Veräußerung nach Ablauf der Fünfjahresfrist erfolge und die 20 %-Grenze nicht erreicht werde. So scheide eine Abspaltung zu Buchwerten auch aus, wenn die späteren Vertragsparteien (Verkäufer und Käufer) bereits im Zeitpunkt der Abspaltung durch vertragliche Vereinbarung sichergestellt hätten, dass die geplante Veräußerung abgewickelt werde. Damit kann es unter Umständen zu einer „ewigen“ Nachspaltungsveräußerungssperre kommen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Anforderungen an Leistungsbeschreibung in einer Rechnung

Die Leistung, über die in einer Rechnung abgerechnet wird, muss so genau sein, dass eine Identifizierung eindeutig und leicht möglich ist. Eine grobe Beschreibung reicht nicht aus. Auch eine nur monatsweise zusammengefasste Abrechnung genügt in der Regel nicht. Zwar kann als Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung der Kalendermonat angegeben werden. Diese steuerlich zulässige Erleichterung beschränkt sich allerdings vornehmlich auf Dauer-schuldverhältnisse, wie z. B. längere Wartungsverträge.

Dies ergibt sich aus einem Urteil des Finanzgerichts Hamburg. Es hatte über die Zulässigkeit des Vorsteuerabzugs aus Rechnungen von Subunternehmern bei einem Containerentladedienst zu entscheiden. Der Vorsteuerabzug war in diesem Fall auch deshalb zu versagen, weil das Gericht davon ausgehen musste, dass es sich um ein Scheinunternehmen handelte.

Der Bundesfinanzhof muss möglicherweise abschließend entscheiden.

Gerichtliche Überprüfung von Schätzungen des Finanzamts

Ein Steuerpflichtiger kann mittels Klage eine Schätzung des Finanzamts in vollem Umfang gerichtlich überprüfen lassen. Das Finanzgericht hat eine eigene Schätzungsbefugnis.

Eine Schätzung setzt voraus, dass die Finanzbehörde die entscheidungserheblichen Besteuerungsgrundlagen nicht ermitteln oder berechnen kann. Hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind. Die Ergebnisse der Schätzung müssen schlüssig, wirtschaftlich möglich und vernünftig sein. Das Finanzamt muss die Grundlagen seiner Schätzung und die Schätzungsergebnisse offenbaren, damit das Finanzgericht in die Lage versetzt wird, seine eigene Schätzungsbefugnis auszuüben.

In einem vom Finanzgericht München entschiedenen Fall war die Schätzung vom Finanzamt nicht schlüssig begründet worden. Die vorgelegten Kalkulationsunterlagen waren unvollständig und der Kalkulationsweg war nicht nachvollziehbar dargestellt worden. Die Kalkulation des Finanzamts war vom Gericht deshalb nicht nachprüfbar.

Der Antrag des Steuerpflichtigen, die Vollziehung der auf Grundlage der Zuschätzungen des Finanzamts ergangenen Bescheide auszusetzen, hatte daher überwiegend Erfolg.

Arbeitsunfall durch Sturz in der eigenen Wohnung auf dem Weg zum Homeoffice

Ein Sturz auf der Kellertreppe innerhalb der Wohnung kann ein Arbeitsunfall sein, wenn sich die Wohnung des Versicherten und die Arbeitsstätte im selben Haus befinden und der Betriebsweg - hier die Kellertreppe - in Ausführung der versicherten Tätigkeit zurückgelegt wird.

Eine Key-Account-Managerin verletzte sich beim Sturz auf ihrer Kellertreppe, als sie innerhalb der Kernarbeitszeit von einer Messe kommend in ihr Homeoffice ging, um einen potenziellen Kunden anzurufen.

Das Bundessozialgericht entschied, dass die an der Außentür des Wohnhauses orientierte Grenzziehung für Betriebswege nicht greift, wenn sich Wohnung und Arbeitsstätte im selben Haus befinden und die objektiven Umstände des Einzelfalls auf die Handlungstendenz des Versicherten hinweisen, eine dem Unternehmen dienende Tätigkeit ausüben zu wollen.

Berechnung von Mietwagenkosten nach Verkehrsunfällen

Die Berechnung der Mietwagenkosten als Schadensersatz aus einem Verkehrsunfall sollte auf Grundlage eines arithmetischen Mittels der Preise aus den Erhebungen der Schwacke-Liste und des Fraunhofer-Instituts (sog. „Fracke“-Berechnung) erfolgen. Dies geht aus einem Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main hervor.

Die Kosten für die Anmietung eines Mietwagens nach einem Verkehrsunfall können regelmäßig als Schadensersatz gegen den Unfallverursacher bzw. seine Versicherung geltend gemacht werden. Ersatzfähig sind dem Geschädigten

grundsätzlich nur die Mietkosten, die ein verständiger und wirtschaftlich denkender Mensch für notwendig halten darf, d. h. der günstigste auf dem örtlichen Markt erhältliche Mietpreis.

Nach Auffassung des Gerichts komme weder eine Schätzung allein auf Basis der Schwacke-Liste, noch allein auf Basis der Fraunhofer-Gesellschaft in Betracht, da gegen beide Methoden nachvollziehbare, erhebliche Bedenken bestehen. Zu einer sachgerechten Ermittlung des Schadensersatzes führe die Kombination beider Methoden durch die Bildung eines Mittelwerts.

Eigentümergeinschaft darf einheitlichen Einbau und Wartung von Rauchmeldern beschließen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann den Einbau und die Wartung von Rauchmeldern für alle Wohnungen eines Hauses beschließen. Dies gilt auch dann, wenn einzelne Eigentümer ihre Wohnungen bereits mit Rauchmeldern ausgerüstet haben. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Nach Ansicht des Gerichts entspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Einbau und die Wartung für das gesamte Gebäude in eine Hand zu legen, gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Die Gemeinschaft kann mit einem solchen Beschluss sicherstellen, dass die Geräte den Normen entsprechen und von qualifiziertem Fachpersonal eingebaut und gewartet werden. Dies minimiert versicherungsrechtliche Risiken und ist für die Verwaltung übersichtlicher.

Die Pflicht zum Betrieb von Rauchmeldern ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. In der Regel müssen mindestens Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure mit Rauchmeldern ausgerüstet sein.