



## Aktuelt og værd at vide

Det glæder os også denne måned at kunne informere dig om aktuelle udviklinger og vigtige ændringer inden for tysk skatte- og erhvervsret.

Isolde Schulze og Marin Burmester ønsker dig god læsning.

### Informationsbrev februar 2018

#### I. Udlejning af bolig til montører er også i strid med forbuddet om misbrug af boliger

Billige boliger er efterhånden blevet en mangelvare i nogle områder og byer i Tyskland. Det gælder blandt andet Berlin, hvor delstatsregeringen har vedtaget en lovgivning, der skal forhindre, at boliger anvendes til andre formål – f.eks. som ferie-lejlighed. Forvaltningsdomstolen i Berlin har for nylig slået fast, at også udlejning af boliger til virksomheder som midlertidigt logi for medarbejdere er en overtrædelse af forbuddet om anden anvendelse af boliger.

Klager i den pågældende sag lejede i 2015 en treværelses lejlighed på ca. 80 m<sup>2</sup>. Derefter møblerede han lejligheden med blandt andet to enkeltsenge pr. værelse, forsynede den med komplet husholdningsudstyr og udlejede den til virksomheder, der anvender den som logi til deres medarbejdere. Som betaling for fremleje modtog han en husleje alt inklusive på EUR 2.400,00 om måneden. Distriktsmyndighederne i den berlinske forstad Spandau vurderede, at boligen blev brugt til andet formål end beboelse, fordi klager kun havde lejet boligen med henblik på at opnå en højere betaling og udlejede den som logi for montører.

Myndighederne krævede, at boligen med omgående virkning igen blev anvendt til beboelse. Klager var af den opfattelse, at udlejning mhp. overnatning for montører som sådan ikke var i strid med lovgivningen om anden anvendelse af boliger. Desuden var fremlejeforholdet uden opsigelsesfrist, og fra midten af 2016 var det konstant de samme fastansatte personer hos fremlejetager, der boede i lejligheden.

Forvaltningsdomstolen i Berlin afviste hastebegæringen med den begrundelse, at der var tale om ulovlig anvendelse af en bolig. Ifølge domstolen er udlejning af en møbleret lejlighed til beboelse mod en højere leje ganske vist ikke i sig selv en overtrædelse af forbuddet. Klager anvender imidlertid lejligheden til logi til fremmede på en måde, som er i strid med lovgivningen om anvendelse af boliger. Lejligheden blev kun overdraget til midlertidigt medarbejderlogi og ikke til beboelse. Dette følger af fremlejens type og hyppighed, der ikke gør det muligt for beboerne at have et hjem med selvbestemmelse og privatsfære.



Direkte link til vores  
client information!

\* Fachberater für den Heilberufes-  
bereich (IFU / ISM gGmbH)

Europastraße 33 a  
24976 Flensburg-Handewitt

☎ 04 61 - 90 25 0-0  
☎ 04 61 - 90 25 0-50

@ info@nwup.de  
🌐 www.nwup.de

Partnerschaftsgesellschaft  
Amtsgericht Kiel; PR 103 KI

Desuden var klagers koncept for anvendelse – på trods af, at kontrakten med fremlejetager var uden opsigelsesfrist – beregnet på fleksibel overnatning til medarbejdere. Anmeldelsesforholdene, lejlighedens indretning, den løbende annoncering på internettet og klagers navn på dørtелефон og postkasse var ligeledes bevis for, at brugerne ikke boede i lejligheden, men kun overnattede der midlertidigt med et begrænset formål.



**Isolde Schulze**  
Rechtsanwältin



Dipl.-Kfm.  
**Stefan Drewniok\***  
Steuerberater

## II. Ny mindsteløn for alle i byggebranchen

Den tyske forbundsregering har nu erklæret de pr. 01.01.2018 gældende mindstelønninger for byggebranchen, tagdækkerbranchen og bygningsrengøring for generelt bindende. Dermed træder de nye timesatser i kraft pr. 1. marts 2018.

Faglærte tagdækkere får i stedet for EUR 12,25 nu mindst EUR 12,90 pr. time, mens ufaglærte tagdækkere får mindst EUR 12,20. I delstaterne i det tidligere Vesttyskland (inklusive Berlin) skal rengøringspersonale i bygninger (løngruppe 1) fremover have mindst EUR 10,30 pr. time. I delstaterne i det tidligere DDR er minimumssatsen EUR 9,55 pr. time. Arbejde med glas- og facaderengøring (løngruppe 6) udløser fremover en timeløn på mindst EUR 13,55 i det tidligere Vesttyskland og EUR 12,18 i det tidligere DDR.



Dipl.-Bw. (FH)  
**Marin Burmester**  
Steuerberaterin,  
Fachberaterin für  
Internationales  
Steuerrecht

Som det fremgår af Forbundsregeringens beslutning, gælder der højere mindstelønninger i byggebranchen i hele landet. Ufaglærte i løngruppe 1 – herunder bl.a. jord- og betonarbejdere og maskinarbejdere – får en timeløn på mindst EUR 11,75. Dette gælder i hele landet. Mindstelønnen for faglærte (løngruppe 2) opdeles ifølge forbundsregeringen efter region: I Østtyskland er mindstelønnen den samme som for løngruppe 1. I Vesttyskland ligger den i første omgang på EUR 14,95 pr. time. Faglærte i Berlin har krav på en mindsteløn på EUR 14,80 pr. time.



**Heide Biesel**  
Steuerberaterin

Vi er naturligvis gerne behjælpelige med besvarelse af eventuelle spørgsmål.

Med venlig hilsen

Nielsen • Wiebe & Partner

*Isolde Schulze*  
Rechtsanwältin

*Dipl.-Bw. (FH) Marin Burmester*  
Steuerberaterin • FB f. IntSteuerR



**Magnus von Buchwaldt**  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater,  
Rechtsanwalt

\* Fachberater für den Heilberufsbereich (IFU / ISM gGmbH)

**Europastraße 33 a**  
**24976 Flensburg-Handewitt**

☎ 04 61 - 90 25 0-0  
☎ 04 61 - 90 25 0-50

@ info@nwup.de  
🌐 www.nwup.de



Direkte link til os!

Partnerschaftsgesellschaft  
Amtsgericht Kiel: PR 103 KI