



B & K Aktuell

06/2015

Inhaltsverzeichnis

Termine Juni 2015	2	Kindergeldanspruch für im Ausland studierende Kinder	6
Termine Juli 2015	3	Häusliches Arbeitszimmer eines Pensionärs	7
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Vorlage der Vorschriften über die Einheitsbewertung an das Bundesverfassungsgericht zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit	7
Wahlrecht des Arbeitgebers zwischen Pauschalbesteuerung und individueller Besteuerung bei Einkünften aus geringfügiger Beschäftigung	5	Erllass von Grundsteuer in Sanierungsgebieten	8
Möglichkeit des Zugriffs auf Kassendaten eines Einzelunternehmens im Rahmen einer Außenprüfung	5	Pflicht zu Schönheitsreparaturen setzt zu Mietbeginn eine renovierte Wohnung voraus	9
Gewinnausschüttungen an beherrschenden GmbH-Gesellschafter fließen im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu	5	Mietpreisbremse und Bestellerprinzip bei der Maklercourtage kommen	10
Einkünfteerzielungsabsicht bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	6	Ferienjobs für Schüler sind sozialversicherungsfrei	10

Termine Juni 2015

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	10.06.2015	15.06.2015	05.06.2015
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 01.01.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.06.2015	15.06.2015	05.06.2015
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.06.2015	15.06.2015	05.06.2015
Umsatzsteuer ⁴	10.06.2015	15.06.2015	05.06.2015
Sozialversicherung ⁵	26.06.2015	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.

⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

⁵ Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.06.2015) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 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.

Termine Juli 2015

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.07.2015	13.07.2015	07.07.2015
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 01.01.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.07.2015	13.07.2015	07.07.2015
Sozialversicherung ⁵	29.07.2015	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 Fristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁵ Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 27.07.2015) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 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.¹ Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.²

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.³

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.⁴

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.⁵ Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (ab 29.07.2014: neun Prozentpunkte*) über dem Basiszinssatz.⁶

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres 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 Halbjahres.⁷

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01.07.2012:⁸

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.07. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2013	-0,13 %	4,87 %	7,87 %
01.07. bis 31.12.2013	-0,38 %	4,62 %	7,62 %
01.01. bis 30.06.2014	-0,63 %	4,37 %	7,37 %
01.07. bis 28.07.2014	-0,73 %	4,27 %	7,27 %
29.07. bis 31.12.2014	-0,73 %	4,27 %	8,27 %
01.01. bis 30.06.2015	-0,83 %	4,17 %	8,17 %

¹ § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB.

² § 286 Abs. 1 Satz 2 BGB.

³ § 286 Abs. 2 BGB.

⁴ § 286 Abs. 3 Satz 1 BGB.

⁵ § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB.

⁶ § 288 Abs. 1 Satz 2 bzw. Abs. 2 BGB.

⁷ § 247 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB.

⁸ Homepage Deutsche Bundesbank.

Wahlrecht des Arbeitgebers zwischen Pauschalbesteuerung und individueller Besteuerung bei Einkünften aus geringfügiger Beschäftigung

Bei einer geringfügigen Beschäftigung kann der Arbeitgeber zwischen der Pauschalbesteuerung und der individuellen Besteuerung nach Lohnsteuerkarte wählen.¹ Er ist nicht verpflichtet, den Arbeitnehmer über die Wahlmöglichkeit aufzuklären oder darauf hinzuweisen, dass er das Arbeitsentgelt nicht pauschal versteuern will. Ein Arbeitnehmer, der besonderen Wert darauf legt, dass diese Sonderbesteuerungsart für sein Arbeitsverhältnis angewendet wird, kann von sich aus nachfragen und ggf. eine entsprechende Vereinbarung vorschlagen.

(Quelle: Urteil des Bundesarbeitsgerichts²)

Möglichkeit des Zugriffs auf Kassendaten eines Einzelunternehmens im Rahmen einer Außenprüfung

Eine Apotheke war buchführungspflichtig³ und verwendete ein speziell für Apotheken entwickeltes PC-gestütztes Erlöserfassungssystem mit integrierter Warenwirtschaftsverwaltung. Ihre Tageseinnahmen wurden über modulare PC-Registrierkassen erfasst, dann durch Tagesendsummenbons ausgewertet und als Summe in ein manuell geführtes Kassensbuch eingetragen. Anlässlich einer Au-

¹ § 40a Abs. 2 EStG.

² BAG, Ur. v. 13.11.2014, 8 AZR 817/13, DStR 2015, S. 433, LEXinform 1594157.

³ §§ 238 ff. HGB.

ßenprüfung verweigerte die Apotheke der Finanzbehörde den Datenzugriff auf ihre Warenverkäufe mit der Begründung, sie sei nicht zu Einzelaufzeichnungen verpflichtet.

Der Bundesfinanzhof (BFH)⁴ sieht das anders: Einzelhändler sind nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung verpflichtet, im Rahmen der Zumutbarkeit sämtliche Geschäftsvorfälle einschließlich der über die Kasse bar vereinnahmten Umsätze einzeln aufzuzeichnen. Bei Verwendung einer PC-Kasse, die detaillierte Informationen zu den einzelnen Barverkäufen aufzeichnet und diese dauerhaft speichert, sind die Einzelaufzeichnungen auch zumutbar. Im Rahmen einer Außenprüfung ist die Finanzverwaltung berechtigt, Zugriff auf die Kasseneinzeldaten zu nehmen.⁵

Gewinnausschüttungen an beherrschenden GmbH-Gesellschafter fließen im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu

Der Bundesfinanzhof⁶ hat seine ständige Rechtsprechung bestätigt, nach der Gewinnausschüttungen an einen beherrschenden GmbH-Gesellschafter im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Gewinnverwendung zugeflossen sind, auch wenn die Gesellschafterversammlung eine spätere Fälligkeit beschlossen hat.

⁴ BFH, Ur. v. 16.12.2014, X R 42/13, DStR 2015, S. 892, LEXinform 0934414.

⁵ § 147 Abs. 6 Satz 2 Alt. 2 AO.

⁶ BFH, Ur. v. 2.12.2014, VIII R 2/12, DB 2015, S. 416, DStR 2015, S. 402, LEXinform 0928937.

Im entschiedenen Fall hatten die Gesellschafter einer GmbH am 05.11.2004 eine Vorabausschüttung von 4 Mio. € beschlossen, die am 21.01.2005 fällig sein sollte. Der beherrschende GmbH-Gesellschafter meinte, die Gewinnausschüttung müsse er erst 2005 versteuern. Das Gericht entschied, dass die Gewinnausschüttung bereits 2004 zu versteuern ist.

Einkünfteerzielungsabsicht bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Voraussetzung für eine Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung einer Immobilie sind ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen. Dazu kann auch gehören, dass bei einem lang andauernden Leerstand einer möblierten Wohnung geeignetere Wege der Vermarktung zu suchen sind. Gegebenenfalls muss die Wohnung unmöbliert zur Vermietung angeboten werden.

Für die ernsthaften Vermietungsbemühungen ist der Vermieter beweispflichtig. Wesentliche Indizien dafür sind u. a. Inserate in einschlägigen Zeitschriften, die Beauftragung eines Maklers und eben auch die Berücksichtigung geänderter Verhältnisse, wenn alle vorherigen Bemühungen nicht zum Erfolg führen.

(Quelle: Beschluss des Bundesfinanzhofs¹)

¹ BFH, Beschl. v. 5.1.2015, IX B 126/14, BFH/NV 2015, S. 494, LEXinform 5908037.

Kindergeldanspruch für im Ausland studierende Kinder

Für Kinder, die weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Inland, in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Staat haben, auf den das Abkommen über den EWR Anwendung findet, und die auch nicht im Haushalt eines Kindergeldberechtigten leben, wird kein Kindergeld gewährt. Das Existenzminimum dieser Kinder wird nur durch Freibeträge (Kinder- und Betreuungsfreibetrag) von der Besteuerung freigestellt.

Es kommt also darauf an, wo das Kind den Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Kinder, die sich zum Zwecke des Studiums für mehrere Jahre ins Ausland begeben, behalten ihren Wohnsitz in der inländischen elterlichen Wohnung nur dann bei, wenn sie diese in ausbildungsfreien Zeiten nutzen. Dabei kommt der Dauer der Inlandsaufenthalte erhebliche Bedeutung zu. Eine Aufenthaltsdauer von jährlich fünf Monaten in der Wohnung der Eltern genügt jedenfalls, um einen inländischen Wohnsitz beizubehalten, ist dafür aber nicht stets erforderlich.

Das Finanzgericht Nürnberg² entschied, dass der Inlandswohnsitz bei einem Auslandsaufenthalt zwecks Studium, auch bei von Anfang an bestehender Rückkehrabsicht, nur dann beibehalten wird, wenn das Kind entweder seinen Lebensmittelpunkt weiterhin am bisherigen Wohnort hat oder

² FG Nürnberg, Urt. v. 23.10.2014, 6 K 441/14, (Revision eingelegt, Az. BFH: III R 38/14), EFG 2015, S. 233, LEXinform 5017271.

es zwar keinen einheitlichen Lebensmittelpunkt mehr hat, aber nunmehr über zwei Schwerpunkte der Lebensverhältnisse (zwei Wohnsitze) verfügt, von denen einer am bisherigen Wohnort liegt. Nach diesem Urteil verliert ein Kind bei einem auf mehrere Jahre angelegten Auslandsstudium seinen inländischen Wohnsitz zumindest nicht im ersten Studienjahr, wenn es wegen weiter Entfernung und hoher Flugkosten nur in den Sommerferien an seinen inländischen Wohnsitz in Deutschland zurückkehrt.

Der Bundesfinanzhof muss nun abschließend entscheiden.

Häusliches Arbeitszimmer eines Pensionärs

Ein pensionierter Ingenieur, der im Ruhestand eine Gutachtertätigkeit ausübt, kann die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer geltend machen.

In dem vom Bundesfinanzhof¹ entschiedenen Fall ging es um die Frage, wo in einem solchen Fall der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung liegt. Danach richtet es sich, in welcher Höhe Aufwendungen abgezogen werden können. Der Ingenieur bezog neben seinen Einkünften aus selbstständiger Tätigkeit ein Ruhegehalt, das wesentlich höher als die Einkünfte aus der Gutachtertätigkeit war. Das Gericht vertrat die Auffassung, dass Einkünfte, denen keinerlei

aktive Tätigkeit zugrunde liegt, nicht mit zu berücksichtigen sind.

Der Ingenieur übte seine Tätigkeit ausschließlich in einem im Keller befindlichen häuslichen Arbeitszimmer aus. Die Kosten dafür konnte er in voller Höhe als Betriebsausgaben abziehen.

Vorlage der Vorschriften über die Einheitsbewertung an das Bundesverfassungsgericht zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Frage vorgelegt, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens seit dem Feststellungszeitpunkt 01.01.2009 wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz² verfassungswidrig sind.³

Der Käufer einer Teileigentumseinheit (Ladenlokal) im ehemaligen Westteil von Berlin meinte, dass der gegenüber dem Voreigentümer festgestellte Einheitswert für das Teileigentum ihm gegenüber nicht bindend sei, weil die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens wegen des lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts 01.01.1964 verfassungswidrig seien. Die Einheitswertfeststellung müsse daher zum 01.01.2009 ersatzlos aufgehoben werden.

Einheitswerte werden für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Betriebs-

¹ BFH, Urt. v. 11.11.2014, VIII R 3/12, DStR 2015, S. 470, BFH/NV 2015, S. 559, LEXinform 0928938.

² Art. 3 Abs. 1 GG.

³ BFH, Beschl. v. 22.10.14, II R 16/13, (Az. BVerfG: 1 BvL 11/14), DStR 2014, S. 2438, BFH/NV 2015, S. 43, LEXinform 5017188.

grundstücke und für andere Grundstücke festgestellt. Sie sind neben den Steuermesszahlen und den von den Gemeinden festgelegten Hebesätzen Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind in den alten Bundesländern und West-Berlin die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964.

Der BFH ist der Ansicht, dass die Maßgeblichkeit dieser veralteten Wertverhältnisse (spätestens) seit dem Feststellungszeitpunkt 01.01.2009 wegen des 45 Jahre zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung des Steuerrechts entspricht. Durch den Verzicht auf weitere Hauptfeststellungen ergeben sich Wertverzerrungen bei den Einheitswerten. Die seit 1964 eingetretene rasante städtebauliche Entwicklung gerade im großstädtischen Bereich, die Fortentwicklung des Bauwesens nach Bauart, Bauweise, Konstruktion und Objektgröße sowie andere tief greifende Veränderungen am Immobilienmarkt fänden keinen angemessenen Niederschlag im Einheitswert.

Der BFH will damit aber nicht ausdrücken, die Grundsteuer sei insgesamt zu niedrig und müsse angehoben werden. Ihm geht es darum, die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten innerhalb der jeweiligen Gemeinde im Verhältnis zueinander realitätsgerecht zu bewerten. Nur dann sei die Belastung mit Grundsteuer sachgerecht aus-

gestaltet und mit dem Gleichheitssatz vereinbar.

Es obliegt nunmehr dem BVerfG, über die Vorlagefrage zu entscheiden. Der Vorlagebeschluss steht als solcher dem Erlass von Einheitswertbescheiden, Grundsteuerermessbescheiden und Grundsteuerbescheiden sowie der Beitreibung von Grundsteuer nicht entgegen. Die entsprechenden Bescheide werden jedoch für vorläufig zu erklären sein.

Die Vorlage betrifft nicht die Bewertung des Grundvermögens im Beitrittsgebiet, für die die Wertverhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1935 maßgebend sind. Die Gründe, die den BFH zu der Vorlage veranlasst haben, gelten aber aufgrund dieses noch länger zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts erst recht im Beitrittsgebiet.

Erlass von Grundsteuer in Sanierungsgebieten

War bis Ende 2007 bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um mehr als 20 % gemindert und hatte der Eigentümer die Minderung nicht zu vertreten, wurde die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der 80 % der Minderung entspricht.¹

Die seit 2008 geltende Regelung sieht bei einem um mehr als 50 % geminderten Rohertrag „ohne Vertreten müssen“ des Eigentümers eine Minderung der Grundsteuer von 25 % vor. Erzielt der Eigentü-

¹ § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a. F.

mer „ohne Vertreten müssen“ überhaupt keinen Ertrag aus dem Gebäude, wird die Grundsteuer zur Hälfte erlassen.¹

Von „einem Vertreten müssen“ ist auszugehen, wenn der Leerstand eines Gebäudes darauf beruht, dass der Eigentümer die darin befindlichen Wohnungen zunächst nicht zur Vermietung anbietet, um sie vor einer Neuvermietung grundlegend zu renovieren oder zu sanieren.

Zu der bis 2007 geltenden Regelung hat der Bundesfinanzhof² entschieden, dass sich der Eigentümer bei einem sanierungsbedingten Leerstand eines Gebäudes in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet der zweckmäßigen und zügigen Durchführung der zur Erfüllung des Sanierungszwecks erforderlichen Baumaßnahmen nicht entziehen kann, so dass er den durch die Sanierung entstehenden Leerstand **nicht** zu vertreten hat.

Hinweis: Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Frage vorgelegt, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens, die für die Bemessung der Grundsteuer relevant sind, seit dem Feststellungszeitpunkt 01.01.2009 wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz³ verfassungswidrig sind.⁴

Pflicht zu Schönheitsreparaturen setzt zu Mietbeginn eine renovierte

¹ § 33 Abs. 1 Satz 1 und 2 GrStG n. F.

² BFH, Urt. v. 17.12.2014, II R 41/12, BFH/NV 2015, S. 621, LEXinform 0929364.

³ Art. 3 Abs. 1 GG.

⁴ BFH, Beschl. v. 22.10.14, II R 16/13, DStR 2014, S. 2438, BFH/NV 2015, S. 74, LEXinform 50171788, Az. BVerfG 1 BvL 11/14.

Wohnung voraus

Der Bundesgerichtshof⁵ hat seine fast 30 Jahre alte Rechtsprechung zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundlegend geändert. Bisher setzte eine wirksame Regelung nicht voraus, dass die Wohnung zu Vertragsbeginn renoviert war. Dies sieht das Gericht nun anders und hält die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung für unwirksam.

Wurde die Wohnung dem Mieter bei Mietbeginn unrenoviert überlassen, kann dieser durch einen Formularmietvertrag nicht mehr zu Schönheitsreparaturen, also zur Renovierung der Mieträume, verpflichtet werden, sofern ihm nicht ein angemessener Ausgleich für die Beseitigung von Gebrauchsspuren gewährt wird, die er selbst nicht verursacht hat. Der Mieter darf nur zu den auf seine Vertragslaufzeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden. Erhält der Mieter eine unrenovierte Wohnung und soll er während der Mietzeit renovieren, führt dies dazu, dass der Mieter die Wohnung in einem besseren Zustand übergeben muss, als er sie selbst bekommen hat. Dies stellt nach Auffassung des Gerichts eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, was zur Unwirksamkeit einer entsprechenden Klausel in einem Formularmietvertrag führt.

⁵ BGH, Urt. v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13, LEXinform 0443023.

Weiter stellte das Gericht klar, dass Mieter auch nicht dazu verpflichtet werden dürfen, anteilige Renovierungskosten zu übernehmen, wenn sie vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ausziehen. Dies gilt unabhängig davon, ob eine Wohnung bei Einzug renoviert übergeben wurde oder nicht.

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip bei der Maklercourtage kommen

Am 27.03.2015 hat das Mietrechtsnovellierungsgesetz¹ die letzte parlamentarische Hürde im Bundesrat genommen und wird am 01.06.2015 in Kraft treten. Allerdings müssen die meisten Bundesländer noch die Gebiete festlegen, in denen sie einen „angespannten Wohnungsmarkt“ sehen.

Das Gesetz ermöglicht es den Bundesländern, bestimmte Gebiete zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären und dort die Mieten zu deckeln. Bei einer Neuvermietung dürfen Vermieter in diesen Gebieten die Miete künftig nicht mehr beliebig erhöhen. Ausschlaggebend für die Festlegung der Gebiete sollen die Indikatoren Bevölkerungswachstum, Leerstandsquote, Mietentwicklung und Mietbelastung sein. Die Festlegung der Gebiete ist zunächst auf fünf Jahre begrenzt. In diesen festgelegten Gebieten darf die Miete dann nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Vergleichsmiete

ergibt sich aus den örtlichen Mietspiegeln. Die Deckelung gilt auch für die Staffelmiete. Bei der Indexmiete ist die vereinbarte Miete gedeckelt.² Ausnahmen sind vorgesehen für Neubauten, umfassende Modernisierungen und bereits bestehende Mietverträge.³ Dabei gelten als Neubauten Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals vermietet worden sind. Als umfassend gilt eine Modernisierung, wenn mehr als ein Drittel der Mittel aufgewendet wird, die ein vergleichbarer Neubau gekostet hätte.

Das Gesetz sieht auch vor, dass bei einer Vermietung derjenige den Makler zahlt, in dessen Auftrag der Vermittler tätig wird. Es gilt die Regel „Wer bestellt, bezahlt“. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Ferienjobs für Schüler sind sozialversicherungsfrei

Während der Ferien können Schüler unbegrenzt Geld verdienen, ohne sozialversicherungspflichtig zu werden. Voraussetzung ist, dass die Beschäftigung innerhalb eines Kalenderjahres auf längstens drei Monate oder 70 Arbeitstage nach ihrer Eigenart begrenzt zu sein pflegt oder im Voraus vertraglich begrenzt ist,⁴ es sei denn, dass die Beschäftigung berufsmäßig ausgeübt wird und ihr Entgelt 450 € im Monat übersteigt.

¹ Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung-MietNovG, BT-Drs. 18/3121, BR-Drs. 79/15, LEXinform 0442390.

² § 556d BGB.

³ § 556f BGB.

⁴ § 115 SGB IV, BGBl 2014 I, S. 2462, LEXinform 9121563.

Wird die Beschäftigung in einem Kalenderjahr über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt und ein Arbeitsentgelt von bis zu 450 € im Monat gezahlt, sind die Vorschriften für die sogenannten Minijobs anzuwenden.

Beispiel: Schüler Paul arbeitet erstmals in den Sommerferien vom 20.07. bis 28.08.2015 in einer Firma und erhält dafür ein Entgelt von 800 €. Es entsteht keine Sozialversicherungspflicht, weil er nicht mehr als drei Monate bzw. 70 Tage arbeitet. Ab 01.10.2015 arbeitet er für monatlich 450 €. Ab diesem Tag hat der Arbeitgeber die pauschalen Beiträge sowie die Umlagen an die Knappschaft Bahn-See zu entrichten.

Hinweis: Wegen der übrigen Vorschriften (z. B. Gesetz zur Stärkung der Tarifautonomie) sollte eine Abstimmung mit dem Steuerberater erfolgen.