

04/2013

## Inhaltsverzeichnis

Termine April 2013	2	Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem	
Termine Mai 2013	3	Leerstand von Wohnungen	7
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Fahrtenbuch nur in geschlossener Form	
Zwangsgeldfestsetzung auch wegen		ordnungsgemäß	8
Nichtabgabe von Steuererklärungen ohne		Nachweis der Investitionsabsicht zur	
steuerliche Auswirkungen	5	Inanspruchnahme eines	
Nach dem Jahressteuergesetz ist vor dem		Investitionsabzugsbetrags bei Neugründungen	8
Jahressteuergesetz	5	Schädlicher Beteiligungserwerb und prozen-	
Verbesserung der steuerlichen Förderung der		tualer Untergang des Verlustabzugs nur bei	
privaten Altersvorsorge geplant	6	Überschreitung einer Besitzgrenze von 25 %	9
Anscheinsbeweis und 1 %-Regelung	6	Mietrechtsänderungsgesetz 2013	
Aufwendungen für einen Luxuswagen		verabschiedet	10
sind nur in angemessener Höhe als		Steuerschuldnerschaft des	
Betriebsausgaben zu berücksichtigen	6	Leistungsempfängers bei Bauleistungen	
		unionsrechtlich unbedenklich	12



## Termine April 2013

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.04.2013	15.04.2013	05.04.2013
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 <sup>4</sup>	10.04.2013	15.04.2013	05.04.2013
Sozialversicherung <sup>5</sup>	26.04.2013	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Fristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> 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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.04.2013) 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 Mai 2013

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
<b>Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag<sup>3</sup></b>	10.05.2013	13.05.2013	07.05.2013
<b>Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag</b>	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.		
<b>Umsatzsteuer<sup>4</sup></b>	10.05.2013	13.05.2013	07.05.2013
<b>Gewerbsteuer</b>	15.05.2013	21.05.2013	10.05.2013
<b>Grundsteuer</b>	15.05.2013	21.05.2013	10.05.2013
<b>Sozialversicherung<sup>5</sup></b>	29.05.2013	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> 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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 27.05.2013) 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.<sup>1</sup> Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.<sup>6</sup>

Der Basiszinssatz verändert sich zum 01. Januar und 01. 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.<sup>7</sup>

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01.07.2010:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.07. bis 31.12.2010	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2011	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2011	0,37 %	5,37 %	8,37 %
01.01. bis 30.06.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2013	-0,13 %	4,87 %	7,87 %

<sup>1</sup> § 286 Abs. 1 S. 1 BGB.

<sup>2</sup> § 286 Abs. 1 S. 2 BGB.

<sup>3</sup> § 286 Abs. 2 BGB.

<sup>4</sup> § 286 Abs. 3 S. 1 BGB.

<sup>5</sup> § 288 Abs. 1 S. 1 BGB.

<sup>6</sup> § 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB.

<sup>7</sup> § 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB.



### **Zwangsgeldfestsetzung auch wegen Nichtabgabe von Steuererklärungen ohne steuerliche Auswirkungen**

Die Festsetzung eines Zwangsgelds wegen Nichtabgabe von Steuererklärungen ist auch dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sich voraussichtlich keine steuerlichen Auswirkungen ergeben.

Damit hat der Bundesfinanzhof<sup>1</sup> die Zwangsgeldfestsetzung gegen einen Insolvenzverwalter als nicht ermessensfehlerhaft bestätigt. Er war mehrfach durch das Finanzamt aufgefordert worden, für ein in der Insolvenz befindliches Unternehmen Steuererklärungen abzugeben. Dies lehnte er mit der Begründung ab, dass sich keine Steuerschuld ergeben würde. Deshalb sei die Zwangsgeldfestsetzung auch unbillig und unangemessen. Dies sah der Bundesfinanzhof anders.

### **Nach dem Jahressteuergesetz ist vor dem Jahressteuergesetz**

Nachdem die Länder dem Jahressteuergesetz 2013 (JStG 2013) am 1.2.2013 erneut die Zustimmung verweigert haben, scheint es nun endgültig gescheitert zu sein. Teile daraus greift die Bundesregierung erneut auf. Am 6.2.2013 beschloss sie den „Entwurf einer Formulierungshilfe für ein Gesetz zur Umsetzung der Amtshil-

ferichtlinie sowie zur Änderung steuerlicher Vorschriften“<sup>2</sup>:

Durch die Umsetzung der EU-Amtshilferichtlinie soll die Zusammenarbeit der europäischen Steuerbehörden bei der Festsetzung von Steuern für grenzüberschreitende Aktivitäten effizienter werden. Es sollen zentrale Verbindungsbüros in allen Mitgliedstaaten geschaffen und stufenweise ein automatischer Informationsaustausch entwickelt werden.

Dem Steuergestaltungsmodell „Goldfinger“ wird erneut der Kampf angesagt. Dabei wird durch Ausnutzung des negativen Progressionsvorbehalts der Steuersatz bis auf null reduziert. Künftig wird wohl der „Verlust“ beim Kauf des Goldes erst dann steuerlich geltend gemacht werden dürfen, wenn das Gold auch wieder verkauft wurde.

Elektrofahrzeuge als Dienstwagen: Bei der Versteuerung der privaten Nutzung solcher Geschäftsautos soll künftig durch Herausrechnen der besonders teuren Batterie der Nachteil gegenüber den Autos mit Verbrennungsmotor ausgeglichen werden. Damit soll die Verbreitung umweltfreundlicher Geschäftsautos gefördert werden.

Umsatzsteuer: Die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers soll auf Lieferungen von Erdgas und Elektrizität durch Wiederverkäufer erweitert werden.

<sup>1</sup> BFH, Urt. v. 6.11.2012, VII R 72/11, BFH/NV 2013, S. 284, DStR 2013, S. 36, DB 2013, S. 103, LEXinform 0929072.

<sup>2</sup> Bundesministerium der Finanzen, Pressemitteilung v. 6.2.2013, Mitschrift der Regierungspressekonferenz v. 6.2.2013, LEXinform 0439199.



## Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge geplant

Der vom Bundestag beschlossene „Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge“<sup>1</sup> sieht u. a. vor,

- bei der steuerlich begünstigten privaten Altersvorsorge ein Produktinformationsblatt einzuführen;
- bei der Basisversorgung im Alter die Förderhöchstgrenze von 20.000 € auf 24.000 € anzuheben und die steuerlich begünstigte Absicherung der Berufsunfähigkeit und verminderten Erwerbsfähigkeit zu verbessern;
- bei der Riester-Rente den Erwerbsminderungsschutz bei Altersvorsorgeverträgen zu verbessern und die Bescheinigungspflicht der Erträge zu streichen;
- bei der Eigenheimrente eine jederzeitige Kapitalentnahme für selbst genutztes Wohneigentum in der Ansparphase und eine jederzeitige Einmal-Besteuerung des Wohnförderkontos während der Auszahlungsphase zu ermöglichen sowie den Umbau zur Reduzierung von Barrieren in oder an der selbst genutzten Wohnung in die Eigenheimrenten-Förderung einzubeziehen.

<sup>1</sup> Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (AltVerbG), BT-Drs. 17/10818, BT-Drs. 17/12219, LEXinform 0438496.

Die sehr umfangreichen Änderungen sollen ab dem 1.1.2014 gelten.

## Anscheinsbeweis und 1 %-Regelung

In einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) war ein Porsche 911 für den Zeitraum 22. April bis zum 4. November eines Jahres auf einen Gesellschafter zugelassen. In seinem Privatvermögen hatte er einen Porsche 928 sowie einen Volvo V70. Das Finanzamt berechnete die private Kfz-Nutzung für den Porsche 911 nach der sog. 1 %-Regelung für ein komplettes Jahr.

Der Bundesfinanzhof<sup>2</sup> bestätigte die Entscheidung des Finanzgerichts, dass ein Privatanteil nicht für das gesamte Jahr anzusetzen war, sondern lediglich für den Zeitraum vom 22. April bis zum 4. November. Für die übrige Zeit scheidet ein Ansatz für Privatnutzung aus, weil der Beweis des ersten Anscheins, der für eine private Nutzung spreche, dadurch entkräftet wurde, dass entsprechende private Kraftfahrzeuge zur Verfügung standen.

## Aufwendungen für einen Luxus sportwagen sind nur in angemessener Höhe als Betriebsausgaben zu berücksichtigen

Steuerlich zu berücksichtigende Betriebsausgaben sind Aufwendungen, die durch den Betrieb veranlasst sind. Der allgemeine Grundsatz, dass der Unternehmer selbst bestimmen kann, welche Ausgaben

<sup>2</sup> BFH, Urt. v. 4.12.2012, VIII R 42/09, DStR 2013, S. 243, DB 2013, S. 262, LEXinform 0927323.



er im betrieblichen Interesse tätig will, wird durch eine gesetzliche Vorschrift eingeschränkt: Aufwendungen, die die Lebensführung des Unternehmers oder anderer Personen berühren, sind nicht abzugsfähig, soweit sie nach der allgemeinen Verkehrsauffassung als unangemessen anzusehen sind. Maßstab für die vorzunehmende Angemessenheitsprüfung ist dabei, ob ein ordentlicher und gewissenhafter Unternehmer angesichts der zu erwartenden Vorteile die betreffenden Aufwendungen dem Grunde und der Höhe nach auf sich genommen haben würde. Als Beurteilungskriterien sind dabei neben der Größe des Unternehmens, der Höhe des längerfristigen Umsatzes und des Gewinns vor allem die Bedeutung der Aufwendungen für den Geschäftserfolg nach der Art der ausgeübten Tätigkeit und ihre Üblichkeit in vergleichbaren Betrieben heranzuziehen.

Das Finanzgericht Nürnberg<sup>1</sup> hat entschieden, dass bei einem Tierarzt die Aufwendungen für einen Luxussportwagen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, den Betrieb zu fördern. Als Betriebsausgaben berücksichtigte das Gericht nur die Kosten für die tatsächlich durchgeführten betrieblichen Fahrten mit dem Sportwagen in angemessener Höhe.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

### **Einkünfteerzielungsabsicht bei lang-**

<sup>1</sup> FG Nürnberg, Urt. v. 27.1.2012, 7 K 966/2009, (Revision eingelegt, Az. BFH: VIII R 20/12), DStRE 2012, S. 1491, LEXinform 5013368.

### **jährigem Leerstand von Wohnungen**

Die Finanzämter sind angewiesen, die Umstände für Verluste aus Vermietung und Verpachtung zu prüfen. Dies führt in vielen Fällen zur Ablehnung der Verluste, weil bestimmte Kriterien seitens der Vermieter nicht beachtet werden. Bereits in der Vergangenheit haben die Steuergerrichte viele Fälle entschieden, bei denen es auf Grund von langjährigem Leerstand zu Werbungskostenüberschüssen gekommen ist.<sup>2</sup> Dabei ist grundsätzlich für jedes Objekt einzeln zu prüfen, ob bei der Vermietung einer Immobilie eine Einkünfteerzielungsabsicht besteht.<sup>3</sup>

Der Bundesfinanzhof<sup>4</sup> hat nunmehr präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Aufwendungen für langjährig leer stehende Wohnimmobilien als Werbungskosten zu berücksichtigen sind:

- Aufwendungen für eine nach Herstellung, Anschaffung oder Selbstnutzung leer stehende Wohnung können als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar sein, wenn der Vermieter die Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich dieses Objekts erkennbar aufgenommen und sie später nicht aufgegeben hat.
- Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind auch wäh-

<sup>2</sup> BFH, Urt. v. 28.10.2008, IX R 1/07, BFH/NV 2009, S. 68, LEXinform 0587902.

<sup>3</sup> BFH, Urt. v. 26.11.2008, IX R 67/07, DStR 2009, S. 572, LEXinform 0588479.

<sup>4</sup> BFH, Urt. v. 11.12.2012, IX R 14/12, DStR 2013, S. 247, DB 2013, S. 264, LEXinform 0928991.



rend der Zeit des Leerstands als Werbungskosten abziehbar, solange der Vermieter den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat.

- Im Einzelfall kann ein besonders lang andauernder Leerstand - auch nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung - dazu führen, dass eine vom Steuerpflichtigen aufgenommene Einkünfteerzielungsabsicht ohne sein Zutun oder Verschulden wegfällt.
- Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit von Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht trägt der Vermieter die Feststellungslast.
- Sind Vermietungsbemühungen erkennbar nicht erfolgreich, muss der Vermieter sein Verhalten anpassen, z. B. durch Einschalten eines Maklers, Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten, Anpassung der Mieten.

**Hinweis:** Die Vermietungsbemühungen sollten grundsätzlich dokumentiert werden. Dabei werden sporadische Anzeigen oder Hinweise am „schwarzen Brett“ nicht ausreichen.

### **Fahrtenbuch nur in geschlossener Form ordnungsgemäß**

Der Bundesfinanzhof<sup>1</sup> hat seine Rechtsprechung bestätigt, nach der ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch in gebundener oder jedenfalls in einer in sich geschlossenen Form geführt werden muss. Eine „Lose-Blatt-Sammlung“ ist nicht ordnungsgemäß, weil das Fahrtenbuch nachträglich verändert werden kann. So können beispielsweise einzelne Blätter neu geschrieben und ausgetauscht werden.

### **Nachweis der Investitionsabsicht zur Inanspruchnahme eines Investitionsabzugsbetrags bei Neugründungen**

Kleine Betriebe können einen den Gewinn mindernden Investitionsabzugsbetrag für die künftige Anschaffung oder Herstellung von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens in Anspruch nehmen.<sup>2</sup> Entscheidend ist dann, dass die Anschaffung oder Herstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Jahr der Inanspruchnahme erfolgt. Im Falle von Neugründungen ergeben sich Schwierigkeiten in der Beweisführung über den Beginn der betrieblichen Tätigkeit.

In diesen Fällen kann der Nachweis nicht nur durch eine verbindliche Bestellung bis zum Ende des Jahres geführt werden, für das der Abzug in Anspruch genommen wird. Die Investitionsabsicht kann nach ei-

<sup>1</sup> BFH, Beschl. v. 12.10.2012, III B 78/12, BFH/NV 2013, S. 39, LEXinform 5907021.

<sup>2</sup> § 7g EStG.





nem Urteil des Bundesfinanzhofs<sup>1</sup> auch durch andere geeignete und objektiv belegbare Indizien nachgewiesen werden. Dies können Aufzeichnungen über konkrete Verhandlungen mit Lieferanten sein, deren Wirtschaftsgüter in einem den üblichen Rahmen nicht überschreitenden Zeitraum tatsächlich angeschafft werden. Auch in der Gründungsphase bereits entstehende Aufwendungen wie Planungskosten u. a. können eine indizielle Bedeutung haben. Je weiter der Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung eines Wirtschaftsguts von dem Jahr der Beantragung des Investitionsabzugsbetrags entfernt liegt, umso schwieriger kann eine Beweisführung werden. In der Beweisführung liegende Mängel über sinnvolle und zeitlich zusammenhängende Zwischenschritte, die auf eine Betriebseröffnung gerichtet sind, gehen zu Lasten des Antragstellers. Es sollte berücksichtigt werden, dass die Finanzbehörde im Zuge ihrer späteren Prüfung auch die Entwicklung in den Jahren nach der Beantragung des Investitionsabzugsbetrags in ihre Urteilsfindung einbeziehen kann.

**Schädlicher Beteiligungserwerb und prozentualer Untergang des Verlustabzugs nur bei Überschreitung einer Besitzgrenze von 25 %**

Der Erhalt eines Verlustabzugs (z. B. festgestellter Verlustvortrag) bei Körperschaften (z. B. GmbH) im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen ist eines der zentra-

len Probleme im Körperschaftsteuerrecht. Die quotale Verlustabzugsbeschränkung bzw. der quotale Verlustuntergang wurden durch die Unternehmensteuerreform 2008 neu geregelt.

Ein die Verlustabzugsbeschränkung auslösender Anteilseignerwechsel liegt vor, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mittelbar oder unmittelbar mehr als 25 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft an einen Erwerber oder eine ihm nahe stehende Person übertragen werden. Dann liegt ein sog. schädlicher Anteilserwerb vor. Es kommt nicht darauf an, ob die Anteilsübertragung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt ist. Allein maßgebendes Kriterium ist die Anteilsübertragung.

Das Niedersächsische Finanzgericht<sup>2</sup> hatte die Frage zu entscheiden, ob eine Verlustabzugsbeschränkung auch dann vorzunehmen ist, wenn ein Erwerber zwar innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft erwirbt, aber auf Grund zwischenzeitlicher Anteilsveräußerungen zu keinem Zeitpunkt zu mehr als 25 % an der Gesellschaft beteiligt ist. Das Gericht entschied, dass ein schädlicher Beteiligungserwerb nur vorliegt, wenn ein Erwerber im Sinne einer Besitzgrenze zu mehr als 25 % an einer Kapitalgesellschaft beteiligt ist.

Diese Frage ist bisher noch nicht höchstrichterlich entschieden. Der Bundesfinanzhof muss für Klarheit sorgen.

<sup>1</sup> BFH, Urt. v. 26.7.2012, III R 37/11, LEXinform 0928690.

<sup>2</sup> Niedersächsisches FG, Urt. v. 13.9.2012, 6 K 51/10, (Revision eingelegt, Az. BFH: I R 75/12), EFG 2012, S. 2311, LEXinform 5014118.

**Hinweis:** Bei einem schädlichen Anteilseignerwechsel von über 50 % geht der vorhandene Verlustvortrag, einschließlich des laufenden Verlustes im Übertragungsjahr bis zum Beteiligungswechsel, vollständig unter.

### Mietrechtsänderungsgesetz 2013 verabschiedet

Nach langjährigen Diskussionen in den gesetzgebenden Körperschaften hat am 1.2.2013 auch der Bundesrat das Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet.<sup>1</sup> Das Gesetz betrifft Fragen der energetischen Modernisierung von Wohnraum, der Förderung des sog. Wärmecontractings, die Bekämpfung des Mietnomadentums sowie den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die wesentlichen Änderungen im Überblick:

- Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die gesetzlichen Regelungen über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind modifiziert worden. Stärkere Bedeutung erhält die energetische Modernisierung. Diese umfasst Maßnahmen, die dazu führen, dass Endenergie nachhaltig eingespart wird.<sup>2</sup> Dazu zählt die Dämmung des Gebäudes oder der Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung. Hier besteht künf-

tig eine stärkere Duldungspflicht seitens der Mieter. Dahingegen muss der Mieter rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen wie die Installation einer Fotovoltaikanlage, deren Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird, zwar dulden, diese berechtigen den Vermieter aber nicht zu einer Mieterhöhung.

Da Modernisierungsmaßnahmen in der Regel mit Schmutz und Lärm einhergehen, konnte der Mieter bisher für die Zeit der Bauarbeiten die Miete mindern. Nunmehr wird bei energetischen Modernisierungen die Mietminderung für drei Monate ausgeschlossen. Ab dem vierten Monat darf die Miete wieder gemindert werden. Bei allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen ist weiterhin ab dem ersten Monat eine Mietminderung möglich. Ist die Wohnung wegen der Baumaßnahme nicht nutzbar, bleibt das Minderungsrecht selbstverständlich bestehen.

- Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Vermieter dürfen weiterhin 11 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen.<sup>3</sup> Nicht neu, aber in das Gesetz aufgenommen wurde, dass Erhaltungsaufwendungen nicht als Mieterhöhung an den Mieter weitergegeben werden dürfen. Für die energetische Sanierung gilt diesbezüglich dasselbe wie für die anderen Modernisierungsmaßnahmen.

- Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

<sup>1</sup> BMJ, Pressemitteilung v. 1.2.2013, BT-Drs-17/10485, LEXinform 0439166.

<sup>2</sup> § 555b BGB.

<sup>3</sup> § 559 BGB.



Konnte bisher der Mieter den Beginn von Sanierungsmaßnahmen mit dem Hinweis verzögern, dass die gesetzlich vorgesehene Umlage der Modernisierungskosten für ihn eine unzumutbare wirtschaftliche Härte sei, so wird dieses Prüfverfahren nunmehr in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert. Die Baumaßnahme kann folglich ohne Verzögerung durchgeführt werden. Stellt sich im Mieterhöhungsverfahren heraus, dass tatsächlich ein Härtegrund vorliegt, muss der Mieter auch dann nicht die erhöhte Miete zahlen, wenn er die Modernisierung geduldet hat.<sup>1</sup>

- Energieeffizienz wirkt sich auf ortsübliche Vergleichsmiete aus

In den Regelungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete<sup>2</sup> wird klargestellt, dass die energetische Ausstattung und Beschaffenheit des Gebäudes bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt wird.

- Wer seine Mietkaution nicht zahlt, dem darf gekündigt werden

Zahlt der Mieter seine Kautions nicht, kann ihm künftig fristlos gekündigt werden, sofern er mit einem Betrag in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.<sup>3</sup>

- Mietdeckelung

Künftig ist es in jedem Bundesland möglich, für einen Zeitraum von fünf Jahren die Mieterhöhungen in bestimmten Regionen auf ein Maximum von 15 % zu begrenzen.

<sup>1</sup> § 555d BGB.

<sup>2</sup> § 558 BGB.

<sup>3</sup> § 569 Abs. 2 a BGB.

Bisher konnten Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren um 20 % anheben.<sup>4</sup>

- Kosten der Wärmelieferung

Stellt der Vermieter von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf die Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter um, sog. Wärmecontracting, so kann er die Kosten dieser Wärmelieferung auf den Mieter umlegen.<sup>5</sup> Eine Kostenumlage ist jedoch nur dann möglich, wenn der Wärmelieferant eine neue Anlage errichtet oder die Wärme aus einem Wärmenetz liefert, z. B. als Fernwärme oder aus einem Blockheizkraftwerk. In jedem Fall muss die Umstellung für den Mieter kostenneutral sein.

- Effektiverer Schutz gegen Mietnomaden

Neue Regelungen in der Zivilprozessordnung sollen Vermietern ein schnelleres und effektiveres Vorgehen gegen sog. Mietnomaden ermöglichen.<sup>6</sup> Danach sind Räumungssachen künftig vorrangig von den Gerichten zu bearbeiten. Mit einer neuen Sicherungsanordnung kann der Mieter nunmehr in Verfahren, die Geldforderungen betreffen, vom Gericht verpflichtet werden, für die während des Gerichtsverfahrens monatlich anfallende Miete eine Sicherheit zu leisten. Einfacher wird auch die Wohnungsräumung. Hat ein Vermieter ein Räumungsurteil erstritten, so kann der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen, ohne gleichzeitig unter ho-

<sup>4</sup> § 558 Abs. 3 BGB.

<sup>5</sup> § 556c BGB.

<sup>6</sup> §§ 283a, 885a, 940a ZPO.



hen Kosten die Einrichtungsgegenstände wegzuschaffen und einzulagern. Die Räumung kann darauf beschränkt werden, den Mieter aus der Wohnung zu setzen.

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Mietrechtsnovelle stärkt den Schutz von Mietern bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. So wird das sog. Münchener Modell, bei dem eine Personengesellschaft ein Mietshaus mit dem Ziel kauft, ihren Gesellschaftern die Nutzung von Wohnungen wegen Eigenbedarfs direkt nach der Umwandlung zu ermöglichen, eingeschränkt. Bisher war es möglich, den Mietern wegen des Eigenbedarfs der Gesellschafter zu kündigen. In Zukunft greift der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen in Umwandlungsfällen von mindestens drei Jahren auch in diesen Fällen.<sup>1</sup>

### **Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen unionsrechtlich unbedenklich**

Schuldner der Umsatzsteuer ist regelmäßig der leistende Unternehmer. In bestimmten Fällen ist allerdings der Leistungsempfänger Steuerschuldner (sog. Reverse-charge-Verfahren). Der Gerichtshof der Europäischen Union<sup>2</sup> hat entschieden, dass die Bundesrepublik Deutschland berechtigt war, das Reverse-charge-Verfahren auf die Lieferung von Gebäuden auszudehnen. Nach seiner Ansicht fallen

unter den Begriff der „Bauleistungen“ nicht nur sonstige Leistungen, sondern auch Lieferungen.

Der Bundesfinanzhof muss jetzt nach den Vorgaben des Gerichtshofs klären, ob die konkrete Ausgestaltung des Reverse-charge-Verfahrens dem Unionsrecht entspricht. Das gilt insbesondere für die Frage, ob die Beschränkung dieses Verfahrens auf bestimmte Fallgruppen zutreffend erfolgt ist.

<sup>1</sup> § 577 a BGB.

<sup>2</sup> EuGH, Urt. v. 13.12.2012, C-395/11, DSfR 2012, S. 2593, DB 2012, S. 2911, LEXinform 0589359.

