

09/2012

Inhaltsverzeichnis

Termine September 2012	2	Nachweis der Zwangsläufigkeit von bestimmten Aufwendungen im Krankheitsfall	8
Termine Oktober 2012	3	Vergleich Steuerermäßigung durch Kinderfreibetrag und Kindergeldanspruch bei der Günstigerprüfung	9
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Ausgleichsanspruch eines Handelsvertreters weiter gewerbsteuerpflichtig	9
Referentenentwurf des MicroBilG veröffentlicht	5	Änderung im Gesellschafterbestand einer Grund besitzenden Personengesellschaft kann Grunderwerbsteuer auslösen	9
Berechnung der Zehnjahresfrist bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer	6	Einwendungen gegen Betriebskosten sind zu begründen	10
Bezugsfertigkeit eines zur Vermietung vorgesehenen Bürogebäudes	6	Mietvertragliche Regelung zu Betriebskosten muss eindeutig sein	10
Aufwendungen für verfallene Termingeschäfte bis 2008 steuerlich nicht absetzbar	7		
Au-pair-Aufenthalt im Ausland als berücksichtigungsfähige Ausbildung	7		

Termine September 2012

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	10.09.2012	13.09.2012	07.09.2012
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 01.01.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2012	13.09.2012	07.09.2012
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2012	13.09.2012	07.09.2012
Umsatzsteuer ⁴	10.09.2012	13.09.2012	07.09.2012
Sozialversicherung ⁵	26.09.2012	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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.09.2012) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. 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 Oktober 2012

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.10.2012	15.10.2012	07.10.2012
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Seit dem 01.01.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.10.2012	15.10.2012	07.10.2012
Sozialversicherung ⁵	29.10.2012	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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.10.2012) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. 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 über dem Basiszinssatz.⁶

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 Kalendarstag des betreffenden Halbjahres.⁷

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01.01.2010:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2010	0,12 %	5,12 %	8,12 %
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 %

¹ § 286 Abs. 1 S. 1 BGB.

² § 286 Abs. 1 S. 2 BGB.

³ § 286 Abs. 2 BGB.

⁴ § 286 Abs. 3 S. 1 BGB.

⁵ § 288 Abs. 1 S. 1 BGB.

⁶ § 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB.

⁷ § 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB.



Referentenentwurf des MicroBilG veröffentlicht

Das Bundesministerium der Justiz hat den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der so genannten Micro-Richtlinie 2012/6/EU über Erleichterungen der Rechnungslegung für Kleinunternehmen (MicroBilG) veröffentlicht.

Der Gesetzesentwurf soll die am 21. Februar 2012 verabschiedete Micro-Richtlinie der EU umsetzen und sieht diesbezüglich Änderungen insbesondere im Handelsgesetzbuch vor, um so genannte Kleinunternehmen von bestimmten Anforderungen an Rechnungslegung und Offenlegung zu entlasten.

Als Kleinunternehmen gelten im Wesentlichen Kapitalgesellschaften, die mindestens zwei der drei folgenden Schwellenwerte nicht überschreiten:

- Maximal € 350.000 Bilanzsumme
- Maximal € 700.000 Jahresumsatz
- Maximal 10 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt.

Inhaltlich sieht der Gesetzentwurf folgende wesentlichen Erleichterungen im Bereich der Rechnungslegung und Offenlegung vor:

- Kleinunternehmen können auf die Erstellung eines Anhangs zur Bilanz vollständig verzichten, wenn sie bestimmte Angaben (etwa zu Vorschüssen und Krediten an Mitglieder

der Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und - im Falle einer Aktiengesellschaft - Angaben zu eigenen Aktien) unter der Bilanz ausweisen.

- Darüber hinaus werden weitere Optionen zur Verringerung der Darstellungstiefe im Jahresabschluss eingeräumt (z. B. vereinfachte Gliederungsschemata).
- Kleinstkapitalgesellschaften können künftig wählen, ob sie die Offenlegungspflicht durch Veröffentlichung (Bekanntmachung der Rechnungslegungsunterlagen) oder durch Hinterlegung der Bilanz erfüllen. Zur Sicherung eines einheitlichen Verfahrens wird die elektronische Einreichung der Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers auch für die Hinterlegung vorgeschrieben. Im Fall der Hinterlegung können Dritte - wie in der Richtlinie vorgegeben - auf Antrag (kostenpflichtig) eine Kopie der Bilanz erhalten.

Anlässlich der Gesetzesänderung sollen Verfahrensregelungen im Hinblick auf die Pflicht der Kapitalgesellschaften zur Offenlegung der Jahresabschlüsse konkretisiert werden.

Bis zum 3. September 2012 können Stellungnahmen zu dem Referentenentwurf beim BMJ eingereicht werden.

Sobald das Gesetz verabschiedet wurde, werden wir Sie wie gewohnt darüber informieren.



Berechnung der Zehnjahresfrist bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer

Das Erbschaftsteuergesetz rechnet die innerhalb von zehn Jahren von derselben Person bezogenen Vermögensvorteile zusammen. Das hat einerseits den Vorteil, dass z. B. Vater oder/und Mutter ihrem Kind alle zehn Jahre Vermögen steuerfrei schenken können, wenn die Freibeträge dabei nicht überschritten werden. Von Bedeutung sind Vorerwerbe auch, wenn der Schenker innerhalb des Zehnjahreszeitraums verstirbt. Bei den Schenkungen müssen Fristen beachtet werden. Für die Berücksichtigung von Vorerwerben im maßgeblichen Zehnjahreszeitraum ist rückwärts zu rechnen.¹ Dabei spielt es auch keine Rolle, ob das Ende der Frist auf einen Sonntag, gesetzlichen Feiertag oder Samstag fällt.²

Wie wichtig die Kenntnisse über Fristbeginn und Fristende sind, zeigt der vom Bundesfinanzhof³ entschiedene Fall: Vater und Mutter übertragen ihrem Sohn mit notariell beurkundetem Vertrag vom 31.12.1998 unentgeltlich ein bebautes Grundstück (Wert rd. 97 T€), der Vater am 29.12.1999 ebenfalls notariell beurkundet und unentgeltlich ein bebautes Grundstück (Wert 92 T€) und mit notariell beurkundetem Vertrag vom 31.12.2008 ein bebautes Grundstück unter Nießbrauchvorbehalt (Wert 194 T€). Auflassung und Bewilligung

der Eintragungen der Rechtsänderungen im Grundbuch erfolgten in den jeweiligen Verträgen. Das Finanzamt rechnete alle Erwerbe zusammen und setzte Schenkungssteuer fest, weil nach seiner Ansicht der 31.12.1998 (bei der Rückwärtsrechnung) der letzte Tag der Frist war.

Der Bundesfinanzhof berechnete den 1.1.1999 um 0:00 Uhr als Fristende, sodass der Ersterwerb nicht zu berücksichtigen war und deshalb auch keine Schenkungssteuer anfiel. Eine Grundstücksschenkung gilt schon als ausgeführt, wenn die Auflassung beurkundet und der Schenker die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch bewilligt hat. Dies war im entschiedenen Fall beachtet worden.

Hinweis: Schenkweise Grundstücksübertragungen sollten vor dem Vollzug mit dem Steuerberater abgestimmt werden. Oftmals wird z. B. nicht beachtet, dass die Freibetragsgrenzen nicht für Schenkungen der Eltern an ihr Kind, sondern für Vater und Mutter jeweils einzeln gelten.

Bezugsfertigkeit eines zur Vermietung vorgesehenen Bürogebäudes

Ein Gebäude ist bezugsfertig, wenn die wesentlichen Bauarbeiten ausgeführt sind und nur noch unwesentliche Restarbeiten verbleiben.⁴ Dies setzt voraus, dass Fenster und Türen eingebaut, Anschlüsse für

¹ § 14 Abs. 1 S. 1 ErbStG.

² § 108 Abs. 3 AO.

³ BFH, Urt. v. 28.3.2012, II R 43/11, DB 2012, S. 1421, BFH/NV 2012, S. 1253, LEXinform 0928572.

⁴ BFH, Urt. v. 25.7.1980, III R 46/78, BStBl 1981 II, S. 152, LEXinform 0068398; BFH, Urt. v. 29.4.1987, II R 262/83, LEXinform 0078313; BFH, Beschl. v. 9.12.1997, X B 213/96, BFH/NV 1998, S. 698, LEXinform 0160460.



Strom- und Wasserversorgung, Heizung sowie sanitäre Einrichtungen vorhanden sind. Für ein betrieblich genutztes Gebäude ist Voraussetzung, dass die wesentlichen Bereiche bestimmungsgemäß für den vorgesehenen Zweck genutzt werden können.

Soll ein Bürogebäude funktional für verschiedene Mieter individuell gestaltet werden, erfordert die Fertigstellung zusätzlich, dass mindestens eine Büroeinheit uneingeschränkt nutzbar ist. Es ist nicht erforderlich, dass bereits alle Büroeinheiten mietergerecht ausgebaut und benutzbar sind. Die Rechtsauffassung entspricht auch der der Finanzverwaltung.¹

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs²)

Aufwendungen für verfallene Termingeschäfte bis 2008 steuerlich nicht absetzbar

Herr A hatte 2006 für 800.000 € an den Goldpreis gekoppelte Indexzertifikate von einer Bank gekauft, die ihn berechtigten, zu einem bestimmten Termin die Zahlung eines Einlösebetrags von der Bank zu verlangen (sog. Termingeschäft). Das Recht ging jedoch verloren, wenn der Goldpreis einen bestimmten Wert unterschritten hatte (sog. Knock-Out-Ereignis). In diesem Fall hatte A allerdings das Recht, die Zertifikate zum Verkehrswert an die Bank zu verkaufen. Nachdem das Knock-Out-Ereignis eingetreten war, ließ A sein Verkaufsrecht wegen Wertlosigkeit der Zertifi-

kate verfallen. Den gezahlten Betrag von 800.000 € wollte A als Verlust aus privaten Veräußerungsgeschäften geltend machen.

Der Bundesfinanzhof³ hat in einem Aussetzungsverfahren entschieden, dass das bloße Verfallenlassen eines Anspruchs aus einem solchen Termingeschäft bis 2008 steuerlich ohne Bedeutung war und der Verlust deshalb nicht abgezogen werden konnte. Das Gericht weist aber darauf hin, dass solche Termingeschäfte ab 2009 als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu behandeln sind.

Au-pair-Aufenthalt im Ausland als berücksichtigungsfähige Ausbildung

Au-pair-Aufenthalte im Ausland können als Berufsausbildung anerkannt werden, wenn gleichzeitig ein ausreichend fundierter theoretisch-systematischer Sprachunterricht stattfindet. Dies ist der Fall, wenn neben der Au-pair-Tätigkeit eine gründliche Sprachausbildung in einem Umfang von mindestens zehn Wochenstunden stattfindet. Wird die durchschnittliche Wochenstundenzahl in einzelnen Monaten nicht erreicht, können diese Zeiten trotzdem als Ausbildungszeiten anerkannt werden. Voraussetzung ist, dass in der übrigen Zeit ein die Grenze von zehn Wochenstunden deutlich überschreitender Unterricht z. B. durch Blockunterricht oder zeitintensive Lehrgänge absolviert wird.

¹ R B 178 Abs. 3 Satz 5 ErbStR 2011.

² BFH, Urt. v. 18.4.2012, II R 58/10, BFH/NV 2012, S. 1208, LEXinform 0928103.

³ BFH, Beschl. v. 24.4.2012, IX B 154/10, DB 2012, S. 1242, DStR 2012, S. 1080, LEXinform 5013523.



Auch bei einer durchschnittlichen Unterrichtszeit von weniger als zehn Wochenstunden kann im Einzelfall eine Berufsausbildung anerkannt werden. Dies setzt über den Fremdsprachenunterricht hinaus einen erheblichen zusätzlichen Zeitaufwand für die Vor- und Nachbereitung des Unterrichts voraus, der über die üblichen dafür aufzuwendenden Zeiten hinausgeht. Die Zeiten für diese Art des Selbststudiums können durch die Erteilung von Einzelunterricht oder fachspezifischem Sprachunterricht entstehen.

Letztlich können auch spezielle Gründe mit einer Unterrichtszeit von weniger als zehn Wochenstunden einen anzuerkennenden Auslandsaufenthalt rechtfertigen. Dies ist der Fall, wenn der Auslandsaufenthalt dem Zweck dient, ein gutes Ergebnis in einem für die Zulassung zum Studium oder eine Ausbildung erforderlichen Fremdsprachentest zu erreichen. Gleiches gilt, wenn der Auslandsaufenthalt von einer Ausbildungs- oder Prüfungsordnung zwingend vorausgesetzt wird.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹)

Nachweis der Zwangsläufigkeit von bestimmten Aufwendungen im Krankheitsfall

Der Gesetzgeber hatte im Steuervereinfachungsgesetz 2011 die Einzelheiten des Nachweises von Krankheitskosten für alle

¹ BFH, Urt. v. 15.3.2012, III R 58/08, BFH/NV 2012, S. 1224, LEXinform 0179280.

offenen Fälle abweichend von der Rechtsprechung gesetzlich geregelt,² nachdem der Bundesfinanzhof³ die strenge Art des Nachweises erheblich gelockert hatte.

Die Zwangsläufigkeit von Krankheitskosten muss nachgewiesen werden durch:

eine Verordnung eines Arztes oder Heilpraktikers oder

ein amtsärztliches Gutachten oder eine ärztliche Bescheinigung eines Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung für bestimmte Anordnungen, wie Bade- oder Heilkuren, psychotherapeutische Behandlungen, medizinisch erforderliche auswärtige Unterbringungen, notwendige Betreuungen durch eine Begleitperson, medizinische Hilfsmittel, die allgemeine Gebrauchsgegenstände sind oder wissenschaftlich nicht anerkannte Behandlungsmethoden, wie Frisch- und Trockenzellenbehandlungen.

Der Nachweis muss vor Beginn der Heilmaßnahme oder dem Erwerb des medizinischen Hilfsmittels ausgestellt worden sein.

Diese Neuregelung ist nach Ansicht des Bundesfinanzhofs⁴ verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Das Gericht hält es auch für verfassungsrechtlich unbedenklich, dass die Regelung rückwirkend in allen offenen Fällen anzuwenden ist. Es liege keine unzulässige Rückwirkung vor.

² §§ 64, 84 Abs. 3f EStDV i. d. F. des Steuervereinfachungsgesetzes 2011.

³ BFH, Urt. v. 11.11.2010, VI R 17/09 und VI R 16/09, DStR 2011, S. 115, LEXinform 0179856.

⁴ BFH, Urt. v. 19.4.2012, VI R 74/10, DStR 2012, S. 1269, LEXinform 0928134.



Vergleich Steuerermäßigung durch Kinderfreibetrag und Kindergeldanspruch bei der Günstigerprüfung

Ab dem Veranlagungszeitraum 2004 wird die steuerliche Entlastung durch Kinder im Rahmen einer so genannten Günstigerprüfung ermittelt. Die Steuerersparnis durch Kinderfreibeträge wird dabei dem Kindergeld gegenüber gestellt. Wie der Bundesfinanzhof¹ festgestellt hat, wird bei dieser Günstigerprüfung nicht das tatsächlich gezahlte, sondern der Anspruch auf Kindergeld herangezogen.

Die 2004 eingeführte Gesetzesänderung sollte zur Vereinfachung des Verfahrens dienen. Damit wird verhindert, dass die nachträgliche Gewährung von Kindergeld auch zu einer Änderung der Steuerfestsetzung führt. Bei nicht gestellten oder rechtsfehlerhaften bestandskräftig abgelehnten Kindergeldanträgen geht somit die Kindergeldvergünstigung verloren.

Ausgleichsanspruch eines Handelsvertreters weiter gewerbsteuerpflichtig

Erhält ein Handelsvertreter Ausgleichszahlungen nach § 89b HGB, gehören diese zum laufenden Gewinn und unterliegen der Gewerbesteuer. Dies gilt auch für den Fall, dass die Ausgleichszahlung im Zusammenhang mit der Aufgabe des Betriebs geleistet wird.² Dabei ist es auch unerheblich, ob der Handelsvertreter sei-

nen Gewinn durch Vermögensvergleich oder durch Einnahme-Überschuss-Rechnung ermittelt hat. Bei Betriebsaufgabe ist der durch Einnahme-Überschuss-Rechnung ermittelte Gewinn durch einen Korrektivposten zu ergänzen, sodass die Gewinnermittlung dem Vermögensvergleich entspricht.

Der Bundesfinanzhof³ hat seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, weil der Ausgleichsanspruch der Abgeltung einer bereits geleisteten Tätigkeit des Vertreters diene.

Änderung im Gesellschafterbestand einer Grund besitzenden Personengesellschaft kann Grunderwerbsteuer auslösen

Werden mindestens 95 % der Anteile an einer Grund besitzenden Personengesellschaft übertragen, fällt Grunderwerbsteuer an.

Beispiel:

Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die Eigentümerin eines inländischen Grundstücks ist, sind A zu 98 % und die A-GmbH, deren Alleingesellschafter A ist, zu 2 %. A überträgt seinen Personengesellschaftsanteil auf C.

Ist C weder der Ehegatte des A noch mit diesem in gerader Linie verwandt, fällt Grunderwerbsteuer an.

Der Vorgang ist auch dann steuerbar, wenn die Übertragung auf eine C-GmbH

¹ BFH, Urt. v. 15.3.2012, III R 82/09, DStR 2012, S. 1022, BFH/NV 2012, S. 1228, LEXinform 0927458.

² BFH, Urt. v. 14.10.1980, VIII R 184/78, BStBl 1981 II, S. 97, LEXinform 0068339, BFH, Urt. v. 9.2.2011, IV R 37/08, BFH/NV 2011, S. 1120, LEXinform 0179472.

³ BFH, Beschl. v. 11.4.2012, X B 56/11, BFH/NV 2012, S. 1331, LEXinform 5906783.



erfolgt, deren Alleingesellschafter wiederum A ist.

Entgegen der Verwaltungsauffassung fällt aber in folgendem Fall keine Grunderwerbsteuer an:

A überträgt sowohl seinen Anteil an der GbR als auch seinen Anteil an der A-GmbH auf eine GmbH & Co. KG, an deren Vermögen allein A beteiligt ist. In diesem Fall bleibt A wirtschaftlich weiterhin unmittelbar zu 98 % berechtigt.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹)

Einwendungen gegen Betriebskosten sind zu begründen

Ein Mieter muss Mängel der Betriebskostenabrechnung fristgerecht geltend machen und begründen. Pauschale Behauptungen sind keine ausreichende Begründung. Diese Ansicht vertritt das Landgericht Karlsruhe.²

In dem entschiedenen Fall berief sich der auf Nachzahlung von Betriebskosten verklagte Mieter darauf, dass die Abrechnung nicht zutreffend war. Er bezog sich dabei auf Schreiben an den Vermieter, in denen er die Nachvollziehbarkeit der ihm vorgelegten Betriebskostenabrechnung bemängelte, ohne jedoch nähere Angaben zu machen. Dies hielt das Gericht für nicht ausreichend.

Grundsätzlich muss ein Mieter Mängel der Betriebskostenabrechnung binnen Jahres-

frist geltend machen.³ Dabei muss er aufzeigen, welche Beanstandungen konkret erhoben werden. Pauschale Ausführungen, wie mangelhafte Nachvollziehbarkeit oder das Begehren weiterer Auskünfte in allgemeiner Form reichen nicht aus. Ist die Frist versäumt, sind konkrete Einwendungen auch nicht mehr im Klageverfahren möglich. Etwas anderes gilt nur, wenn der Mieter erst nach Ablauf der Frist Informationen erhält, die eine verspätete Rüge rechtfertigen.

Mietvertragliche Regelung zu Betriebskosten muss eindeutig sein

Die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter einer Wohnung bedarf einer eindeutigen Vereinbarung. Dies hat der Bundesgerichtshof⁴ festgestellt.

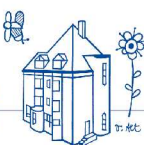
Ein Vermieter verklagte seinen Mieter auf Nachzahlung der Betriebskosten. Im Mietvertrag, nach dem der Mieter neben der Miete einen Betriebskostenvorschuss zu zahlen hatte, waren als Betriebs- und Nebenkosten lediglich Heizkosten ausdrücklich erwähnt. Außerdem sollte der Mieter „nachfolgende Nebenkosten“ tragen. Die zur Aufzählung zusätzlicher Nebenkosten vorgesehene Stelle im Mietvertrag war jedoch nicht ausgefüllt worden. Der Mieter zahlte die Nachforderung nicht, da er der Ansicht war, dass keine wirksame Vereinbarung über die zu zahlenden Betriebskosten zustande gekommen ist.

¹ BFH, UrT. v. 29.2.2012, II R 57/09, BFH/NV 2012, S. 1260, DStR 2012, S. 1181, LEXinform 0179992.

² LG Karlsruhe, UrT. v. 30.3.2012, 9 S 506/11, NJW Spezial 2012, S. 385, LEXinform 4008860.

³ § 556 Abs. 3 BGB.

⁴ BGH, UrT. v. 2.5.2012, XII ZR 88/10, LEXinform 1579297.



Das Gericht gab dem Mieter Recht. Der Mietvertrag enthalte keine wirksame Vereinbarung für die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter. Kraft Gesetzes trage der Vermieter die Betriebskosten.¹ Die Parteien können jedoch etwas anderes vereinbaren. Dabei müsse eine solche Vereinbarung dem Mietvertrag klar und eindeutig zu entnehmen sein. Es bedarf deshalb einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen habe. Diese müssen der Art nach konkretisiert werden. Im entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag weder einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung noch eine Aufzählung der Betriebskosten.

Genügt die vertragliche Umlagevereinbarung nicht den Anforderungen, ist diese unwirksam. Es gilt dann die gesetzliche Regelung. Die entscheidenden Weichen werden folglich bei Vertragsabschluss gestellt. Werden hier Fehler gemacht, kann das erhebliche Nachteile für den Vermieter haben.

¹ § 535 Abs. 1 S. 3 BGB.