

Dezember 2019

Nachfolgend möchten wir Sie mit den für Sie relevanten steuerlichen Änderungen der vergangenen Monate vertraut machen.

Lesen Sie Informationen zu folgenden Themen:

Termine Dezember 2019	3
Folgende Unterlagen können im Jahr 2020 vernichtet werden	3
Neue Beitragsbemessungsgrenzen ab 1. Januar 2020	4
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen.....	4
Einladung von Kunden in angemietete VIP-Logen als Geschenk	5
Prozesskosten für Studienplatzklage sind keine außergewöhnlichen Belastungen.....	5
Unbelegte Brötchen mit Kaffee sind kein Frühstück.....	5
Kosten zur Erlangung einer Professur können Betriebsausgaben sein	5
Gewerblichkeit der Tätigkeit eines Rentenberaters	6
Tagesmutter kann neben der Pauschale keine Gebäudeaufwendungen als Betriebsausgaben geltend machen.....	6
Kein Betriebsausgabenabzug für Reisekosten der den Steuerpflichtigen begleitenden Ehefrau	6
Steuerliche Abziehbarkeit von Geldbußen	6
Grundstücksenteignung kein privates Veräußerungsgeschäft	7
Rückgängigmachung eines Investitionsabzugsbetrags.....	7
Bestimmungen zur Inventur am Bilanzstichtag	7
Verteilung eines Gestattungsentgelts für die Überlassung landwirtschaftlicher Flächen ..	8
Steuerliche Gestaltung des Schuldzinsenabzugs beim Erwerb einer gemischt genutzten Immobilie	8
Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge einer GmbH	8
Keine erweiterte Grundbesitzkürzung des Gewerbeertrags bei Überlassung von Betriebsvorrichtungen	9
Vorsteuerabzug aus Anzahlungen	9
Umsatzsteuerpflicht von Fahrschulunterricht	9
Nachträgliche Erhöhung der Umsatzsteuer bei Verfall von Prämienpunkten im Kundenbindungssystem	10
Unternehmerische Veranlassung von Rechtsanwaltskosten ist Voraussetzung für den Vorsteuerabzug	10
Haftung der Erben für Erbschaftsteuerverbindlichkeiten	10
Verdienstsicherung bei Heimarbeit.....	10
Altersgrenze für den Anspruch auf Betriebsrente ist keine Diskriminierung.....	11
Fälligkeit des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution	11
Makler muss falsche Vorstellung des Wohnungskäufers korrigieren	11
Richtsatzschätzung bei fehlerhafter elektronischer Registrierkasse	11

Mit freundlichen Grüßen

Antje & Bernd & Karla
Gohmann

Termine und Allgemeines

Termine Dezember 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	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Umsatzsteuer ⁴	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
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	23.12.2019	entfällt	entfällt

- ¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldungszeitraum 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 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 19.12.2019, 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.

Folgende Unterlagen können im Jahr 2020 vernichtet werden

Nachstehend aufgeführte Buchführungsunterlagen können nach dem 31. Dezember 2019 vernichtet werden:

- **Aufzeichnungen** aus 2009 und früher,
- **Inventare**, die bis zum 31. Dezember 2009 aufgestellt worden sind,
- **Bücher**, in denen die letzte Eintragung im Jahr 2009 oder früher erfolgt ist,
- **Jahresabschlüsse, Lageberichte und Eröffnungsbilanzen**, die 2009 oder früher aufgestellt worden sind,
- **Buchungsbelege** aus dem Jahr 2009 oder früher,
- **empfangene Handels- oder Geschäftsbriefe** und **Kopien der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe**, die 2013 oder früher empfangen bzw. abgesandt wurden,
- sonstige für die **Besteuerung bedeutsame Unterlagen** aus dem Jahr 2013 oder früher.

Dabei sind die Fristen für die Steuerfestsetzungen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die letzten Aufzeichnungen für das jeweilige Jahr im Folgejahr erfolgten. Wurden sie später vorgenommen, sind die Unterlagen entsprechend länger aufzubewahren.

Unterlagen dürfen **nicht** vernichtet werden, wenn sie von Bedeutung sind

- für eine begonnene Außenprüfung,
- für anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen,
- für ein schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren oder zur Begründung der Anträge an das Finanzamt und
- bei vorläufigen Steuerfestsetzungen.

Es ist darauf zu achten, dass auch die elektronisch erstellten Daten für zehn Jahre vorgehalten werden müssen.

Natürliche Personen, deren Summe der positiven Einkünfte aus Überschusseinkünften (aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte) mehr als 500.000 € im Kalenderjahr 2019 betragen hat, müssen die im Zusammenhang stehenden Aufzeichnungen und Unterlagen sechs Jahre aufbewahren. Bei Zusammenveranlagung sind die Feststellungen für jeden Ehegatten gesondert maßgebend. Die Verpflichtung entfällt erst mit Ablauf des fünften aufeinanderfolgenden Kalenderjahrs, in dem die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Neue Beitragsbemessungsgrenzen ab 1. Januar 2020

Ab 1. Januar 2020 gelten voraussichtlich folgende Werte in der Sozialversicherung:

	2020 monatlich	2019 monatlich	2020 jährlich	2019 jährlich
West				
Krankenversicherung	4.687,50 €	4.537,50 €	56.250,00 €	54.450,00 €
Pflegeversicherung	4.687,50 €	4.537,50 €	56.250,00 €	54.450,00 €
Rentenversicherung	6.900,00 €	6.700,00 €	82.800,00 €	80.400,00 €
Arbeitslosenversicherung	6.900,00 €	6.700,00 €	82.800,00 €	80.400,00 €
Ost				
Krankenversicherung	4.687,50 €	4.537,50 €	56.250,00 €	54.450,00 €
Pflegeversicherung	4.687,50 €	4.537,50 €	56.250,00 €	54.450,00 €
Rentenversicherung	6.450,00 €	6.150,00 €	77.400,00 €	73.800,00 €
Arbeitslosenversicherung	6.450,00 €	6.150,00 €	77.400,00 €	73.800,00 €

Die für die Beurteilung der Krankenversicherungspflicht geltenden Jahresarbeitsentgeltgrenzen betragen für die bei einer gesetzlichen Krankenkasse versicherten Arbeitnehmer 62.550,00 €. Für die bereits am 31. Dezember 2002 in der Privaten Krankenversicherung versicherten Beschäftigten beträgt die Grenze 56.250,00 €.

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 2017:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
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 %
01.07. bis 31.12.2019	-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.

Einkommensteuer

Einladung von Kunden in angemietete VIP-Logen als Geschenk

Der Zugang zu Sportveranstaltungen in den höheren Profiligen stellt einen geldwerten Vorteil dar. Lädt ein Unternehmer Geschäftsfreunde in VIP-Logen ein, ist dies steuerlich als Geschenk zu werten. Der Unternehmer kann diesen gewährten Vorteil pauschal für den Geschäftsfreund versteuern.

Die Pauschalierung der Einkommensteuer setzt grundsätzlich voraus, dass der Steuerpflichtige diese in seiner Lohnsteuer-Anmeldung erklärt. Aber auch nach Abgabe der Lohnsteuer-Anmeldungen kann der zuwendende Unternehmer das Geschenk noch pauschal besteuern, z. B. im Rahmen einer Lohnsteuer-Außenprüfung. Besondere formale Anforderungen sind dabei nicht zu beachten.

Bemessungsgrundlage für die Pauschalierung sind die Aufwendungen des Zuwendenden einschließlich der Umsatzsteuer. Es sind auch solche Aufwendungen mit einzubeziehen, die der zuwendende Unternehmer nicht als Betriebsausgaben abziehen kann.

(Quelle: Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg)

Prozesskosten für Studienplatzklage sind keine außergewöhnlichen Belastungen

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall hatte eine Mutter 2009 einen Prozess geführt, damit ihr Sohn zum Medizinstudium zugelassen wird. Hierfür fielen mehr als 13.000 € Gerichts- und Rechtsanwaltskosten an, die sie als außergewöhnliche Belastung geltend machte. Das Gericht ließ den Abzug nicht zu, weil es sich hierbei um typische Aufwendungen für die Berufsausbildung des Kinds handelt. Solche Kosten sind aber mit dem Kindergeld bzw. mit dem Kinderfreibetrag abgegolten und können deswegen steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Hinweis: Prozesskosten sind im Übrigen seit 2013 nur dann als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig, wenn der Steuerpflichtige ohne diesen Prozess Gefahr liefe, seine Existenzgrundlage zu verlieren.

Unbelegte Brötchen mit Kaffee sind kein Frühstück

Ein Betriebsprüfer war der Auffassung, dass die arbeitstäglige unentgeltliche Zurverfügungstellung von unbelegten Brötchen verschiedener Art und Getränken aus einem Heißgetränkeautomaten als steuerpflichtiger Sachbezug wie ein vollständiges Frühstück zu behandeln wäre.

Der Bundesfinanzhof folgte dieser Sichtweise nicht. Er urteilte, dass es sich bei den allen Arbeitnehmern zum sofortigen Verzehr zur Verfügung stehenden Backwaren und Heißgetränken um nicht steuerbare Aufmerksamkeiten handelte. Werden nur Backwaren ohne Brotaufstrich und Heißgetränke aus dem Getränkeautomaten zum jederzeitigen Verzehr zur Verfügung gestellt, kann nicht von einer vollständigen Mahlzeit wie einem Frühstück, Mittagessen oder Abendessen ausgegangen werden.

Kosten zur Erlangung einer Professur können Betriebsausgaben sein

Ein in einer Gemeinschaftspraxis tätiger Facharzt war nebenberuflich als wissenschaftlicher Assistent und Leiter einer Arbeitsgruppe auch forschend tätig. Nach seiner Habilitation erhielt er einen universitären Lehrauftrag und wurde zum Privatdozenten ernannt. Zwecks Realisierung einer Professur im europäischen Ausland schloss er einen Vermittlungsvertrag mit einem Unternehmen. Die fällige Gebühr behandelte er als Sonderbetriebsausgabe.

Der Arzt konnte zur Überzeugung des Schleswig-Holsteinischen Finanzgerichts darlegen, dass die Erlangung des Professorentitels durch die Professur vornehmlich im Interesse der beruflichen Praxis erfolgte und der Einnahmesteigerung dienen sollte. Das Gericht urteilte folglich, dass dem Arzt der Betriebsausgabenabzug für die Vermittlungsleistungen zu gewähren war.

Gewerblichkeit der Tätigkeit eines Rentenberaters

In einem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall hatte eine selbstständige Rentenberaterin in ihren Steuererklärungen freiberufliche Einkünfte aus ihrer Tätigkeit erklärt. Dem folgte das Finanzamt nicht und qualifizierte die Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb um.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Das Einkommensteuergesetz zählt zur Bestimmung des Begriffs der freiberuflichen Tätigkeit verschiedene sog. Katalogberufe, wie z. B. den Beruf des Rechtsanwalts oder Steuerberaters, auf und erweitert diese Aufzählung um „ähnliche Berufe“. Den Maßstab für die Vergleichbarkeit geben die Katalogberufe vor. Eine Prüfung muss sich in sachgerechter Weise sowohl auf die Vergleichbarkeit der Ausbildung als auch der Tätigkeit erstrecken. Allein der Umstand, dass Rentenberater eine Tätigkeit ausüben, die auch von Rechtsanwälten wahrgenommen wird, begründet keine Ähnlichkeit zu diesem Beruf. Auch übt ein Rentenberater keine selbstständige fremdnützige Tätigkeit in einem fremden Geschäftskreis aus, wie es für Testamentsvollstrecker, Vermögensverwalter oder Aufsichtsratsmitglieder prägend ist.

Tagesmutter kann neben der Pauschale keine Gebäudeaufwendungen als Betriebsausgaben geltend machen

Die Betreuung von Kindern im Rahmen der Kindertagespflege in der eigenen Wohnung der Tagesmutter ist eine selbstständige Tätigkeit. Bei der Ermittlung der Einkünfte sind von den Einnahmen die tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen tätigkeitsbezogenen Aufwendungen als Betriebsausgaben abzuziehen. Dazu gehören z. B. Nahrungsmittel, Ausstattungsgegenstände und Miete und Betriebskosten der zur Kinderbetreuung genutzten Räumlichkeiten.

Aus Vereinfachungsgründen wird zugelassen, dass anstelle der tatsächlichen Ausgaben von den Einnahmen 300 € je Kind und Monat pauschal als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hatte darüber zu entscheiden, ob eine selbstständig tätige Tagesmutter Aufwendungen für ihr Eigenheim, in dem sie mehrere Kinder betreute, anteilig als Betriebsausgaben neben der Pauschale geltend machen konnte.

Das Gericht ließ den Abzug nicht zu. Es gebe keinen sachgerechten Aufteilungsmaßstab, da das Eigenheim abwechselnd betrieblich und privat genutzt werde. Der von der Tagesmutter angewandte Aufteilungsmaßstab, eine Kombination aus flächenmäßiger und zeitlicher Aufteilung der Gesamtkosten, sei nicht praktikabel und entspreche nicht der konkreten Lebenswirklichkeit. Ohne die individuell vereinbarten und tatsächlichen Anwesenheitszeiten der Kinder in den einzelnen Räumen zu berücksichtigen, sei eine Berechnung auch zu pauschal.

Kein Betriebsausgabenabzug für Reisekosten der den Steuerpflichtigen begleitenden Ehefrau

Ob und inwieweit Reisekosten steuerlich zu berücksichtigen sind, hängt davon ab, ob die Reise beruflich bzw. betrieblich veranlasst ist.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall hatte ein Steuerberater in Begleitung seiner Ehefrau an internationalen Konferenzen teilgenommen. Im Anschluss an die Veranstaltungen machten die Eheleute an den Tagungsorten noch einige Tage Urlaub. Der Steuerberater machte die gesamten Reisekosten als Betriebsausgaben geltend. Er begründete dies damit, dass seine Ehefrau ihn bei seiner Tätigkeit unterstützt habe, z. B. durch Kontaktpflege zu Mandanten und Kollegen.

Das Gericht entschied, dass die Aufwendungen, die auf die begleitende Ehefrau entfielen, nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig seien. Es handele sich dabei um private Aufwendungen. Die Unterstützung der Ehefrau gehe nicht über das Maß an Unterstützungsleistungen hinaus, die das bürgerliche Recht von Eheleuten verlange. Die Begleitung der Ehefrau an touristisch attraktive Orte mit hohem Freizeitwert und die Verbindung mit einem privaten Urlaub sei vorrangig durch die Rolle als Ehefrau veranlasst. Eine etwaige berufliche Veranlassung trete dahinter als unbedeutend zurück.

Der Bundesfinanzhof muss möglicherweise abschließend entscheiden.

Steuerliche Abziehbarkeit von Geldbußen

Das Bundeskartellamt verhängte nach vorheriger Androhung gegenüber einem Unternehmen aufgrund einer unerlaubten Kartellabsprache ein Bußgeld. Bei der Bemessung des Bußgelds orientierte sich das Bundeskartellamt am tatbezogenen Umsatz, ohne die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils anzuordnen. Das Unternehmen hatte aufgrund der Androhung im Vorjahr eine entsprechende steuermindernde Rückstellung gebildet, da es davon ausging, dass ein Teil der Buße (49 %) einen wirtschaftlichen Vorteil abschöpfe und daher steuerlich abziehbar sei.

Der Bundesfinanzhof widersprach. Das Abzugsverbot für Geldbußen gilt dann nicht, wenn und soweit der durch den Gesetzesverstoß erlangte wirtschaftliche Vorteil abgeschöpft wurde. Dabei kommt es nicht auf den subjektiven Abschöpfungswillen des Bundeskartellamts, sondern nur darauf an, ob eine Abschöpfung tatsächlich erfolgt ist, also auf die objektive Abschöpfungswirkung der Geldbuße.

Im Streitfall lagen keine konkreten Anhaltspunkte für eine solche Abschöpfung vor. Die Geldbuße orientierte sich am Bußgeldrahmen. Das Kartellamt hat nicht den kartellbedingten Gewinn, sondern lediglich den tatbezogenen Umsatz im Rahmen der Bestimmung der Bußgeldobergrenze ermittelt. Hinsichtlich des unrechtmäßig erlangten Mehrerlöses ist damit nicht automatisch und zwangsläufig eine Abschöpfungswirkung verbunden. Die Geldbuße war daher steuerlich nicht abziehbar.

Grundstücksenteignung kein privates Veräußerungsgeschäft

Wenn ein Grundstück willentlich gegen Entgelt übertragen wird, kann ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vorliegen. Kommt es hingegen zu einem Verlust des Eigentums an einem Grundstück ohne maßgeblichen Einfluss des Eigentümers, sind die Voraussetzungen für eine Veräußerung nicht erfüllt. Bisher war es umstritten, ob Enteignungen auch Veräußerungen sein können.

Der Bundesfinanzhof weist in einer hierzu ergangenen Entscheidung auf den Gesetzeswortlaut hin, wonach „Veräußerungsgeschäfte“ besteuert werden. Der Verlust an Eigentum an einem Grundstück gegen den Willen des Eigentümers kann kein solches Veräußerungsgeschäft sein.

Rückgängigmachung eines Investitionsabzugsbetrags

Steuerpflichtige können für künftige Investitionen in bewegliche Wirtschaftsgüter unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 40 % der voraussichtlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten gewinnmindernd abziehen. Das ist der sog. Investitionsabzugsbetrag (IAB).

In einem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall erzielte ein Wirtschaftsinformatiker gewerbliche Einkünfte. Bei seiner Gewinnermittlung 2009 machte er einen IAB von 70.000 € geltend. Er benannte mehrere anzuschaffende Wirtschaftsgüter mit voraussichtlichen Anschaffungskosten von 175.000 €.

Das Finanzamt erkannte den IAB nach einer Betriebsprüfung nicht an, weil die Investitionsabsicht nicht nachgewiesen wurde. Das Finanzgericht ließ den IAB hingegen zu.

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs reichte die Benennung der Anschaffungen zwar zunächst für die Bildung des IAB aus. Das Finanzgericht hätte aber prüfen müssen, ob die Wirtschaftsgüter tatsächlich angeschafft wurden. Ansonsten hätte der ursprünglich zulässigen Bildung die Pflicht zur Rückgängigmachung entgegengestanden, weil der auf drei Jahre beschränkte Investitionszeitraum bereits vergangen war.

Diese Prüfung muss das Finanzgericht nachholen.

Hinweis: Seit dem Veranlagungszeitraum 2016 müssen Steuerpflichtige ihre Investitionsabsicht aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung nicht mehr nachweisen.

Bestimmungen zur Inventur am Bilanzstichtag

Alle Kaufleute, die nach den handelsrechtlichen oder steuerlichen Vorschriften Bücher führen und im Laufe des Wirtschaftsjahrs keine permanente Inventur vornehmen, müssen zum Ende des Wirtschaftsjahrs Bestandsaufnahmen vornehmen. Diese sind eine Voraussetzung für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung des Unternehmens und müssen zum Bilanzstichtag erfolgen.

Steuerliche Teilwertabschreibungen können nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen werden. Diese Voraussetzungen müssen **zu jedem Bilanzstichtag neu nachgewiesen** werden. Das ist bei der Inventurdurchführung zu berücksichtigen.

Eine Fotoinventur ist nicht zulässig. Aufgrund der oft sehr zeitaufwendigen Inventurarbeiten, insbesondere bei den Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffen, den Fabrikaten und Handelswaren, gibt es aber zeitliche Erleichterungen für die Inventurarbeiten:

- Bei der sog. **zeitnahen Inventur** können die Bestandsaufnahmen innerhalb von zehn Tagen vor oder nach dem Bilanzstichtag stattfinden. Zwischenzeitliche Bestandsveränderungen durch Einkäufe oder Verkäufe sind anhand von Belegen oder Aufzeichnungen zuverlässig festzuhalten.
- Bei der **zeitlich verlegten Inventur** können die Bestandsaufnahmen innerhalb der letzten drei Monate vor oder der ersten zwei Monate nach dem Bilanzstichtag vorgenommen werden. Diese Inventur erfordert eine **wertmäßige** Fortschreibung bzw. eine **wertmäßige** Rückrechnung der durch die Inventur ermittelten Bestände zum Bilanzstichtag. Eine nur mengenmäßige Fortschreibung bzw. Rückrechnung reicht nicht aus. Für Bestände, die durch Schwund, Verderb und ähnliche Vorgänge unvorhersehbare Abgänge erleiden können und für besonders wertvolle Güter ist nur die Stichtagsinventur zulässig. Zu beachten ist ebenfalls, dass Steuervergünstigungen, wie das Verbrauchsfolgeverfahren, die auf die Zusammensetzung der Bestände am Bilanzstichtag abstellen, nicht in Anspruch genommen werden können.
- Bei der sog. **Einlagerungsinventur** mit automatisch gesteuerten Lagersystemen (z. B. nicht begehbare Hochregallager) erfolgt die Bestandsaufnahme laufend mit Ein- und Auslagerung der Ware. Soweit Teile des Lagers während des Geschäftsjahrs nicht bewegt worden sind, ist diese Handhabung ggf. mit erhöhtem Aufwand verbunden.
- Das **Stichproben-Inventurverfahren** erlaubt eine Inventur mit Hilfe anerkannter mathematisch-statistischer Methoden aufgrund von Stichproben. Die Stichprobeninventur muss den Aussagewert einer konventionellen Inventur haben. Das ist der Fall, wenn ein Sicherheitsgrad von 95 % erreicht und relative Stichprobenfehler von 1 % des gesamten Buchwerts nicht überschritten werden. Hochwertige Güter und Gegenstände, die einem unkontrollierten Schwund unterliegen, sind nicht in dieses Verfahren einzubeziehen.
- Das **Festwertverfahren** kann auf Sachanlagen und Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe angewendet werden. Voraussetzung ist, dass die Gegenstände im Gesamtwert für das Unternehmen von nachrangiger Bedeutung sind, sich der Bestand in Größe, Zusammensetzung und Wert kaum verändert und die Gegenstände regelmäßig ersetzt werden. Eine körperliche Inventur ist bei diesen Gegenständen in der Regel **alle drei Jahre** oder bei wesentlichen Mengenänderungen sowie bei Änderung in der Zusammensetzung vorzunehmen.

- Wird das Verfahren der **permanenten Inventur** angewendet, ist darauf zu achten, dass bis zum Bilanzstichtag alle Vorräte nachweislich einmal aufgenommen worden sind.

Bei der Bestandsaufnahme sind alle Wirtschaftsgüter lückenlos und vollständig zu erfassen. Die Aufzeichnungen sind so zu führen, dass eine spätere Nachprüfung möglich ist. Es ist zweckmäßig, die Bestandsaufnahmelisten so zu gliedern, dass sie den räumlich getrennt gelagerten Vorräten entsprechen. Der Lagerort der aufgenommenen Wirtschaftsgüter ist zu vermerken. Die Bestandsaufnahmelisten sind von den aufnehmenden Personen abzuzeichnen. Es kann organisatorisch notwendig sein, die Bestandsaufnahmen durch ansagende Personen und aufschreibende Mitarbeiter vorzunehmen. **Inventuranweisungen, Aufnahmepläne, Originalaufzeichnungen** und die spätere Reinschrift der Bestandsaufnahmelisten **sind aufzubewahren**.

Fremde Vorräte, z. B. Kommissionswaren oder berechnete, vom Kunden noch nicht abgeholte Waren oder Fabrikate sind getrennt zu lagern, um Inventurfehler zu vermeiden. Fremdvorräte müssen nur erfasst werden, wenn der Eigentümer einen Nachweis verlangt. Sie sollten jedoch in diesem Fall unter besonderer Kennzeichnung aufgenommen werden.

Eigene Vorräte sind immer zu erfassen. Das schließt minderwertige und mit Mängeln behaftete Vorräte ebenso ein wie rollende oder schwimmende Waren. Bei unfertigen Erzeugnissen muss zur späteren Ermittlung der Herstellungskosten der **Fertigungsgrad** angegeben werden. Dabei ist an **verlängerte Werkbänke** (Fremdbearbeiter) und die **Werkstattinventur** zu denken.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten des Unternehmens sind zu erfassen. Das gilt auch für Besitz- und Schuldwechsel. Es sind entsprechende Saldenlisten zu erstellen. Bargeld in Haupt- und Nebenkassen ist durch **Kassensturz** zu ermitteln.

Zur Inventurerleichterung können Hilfsmittel (z. B. Diktiergeräte) verwendet werden. **Besprochene Tonbänder** können gelöscht werden, sobald die Angaben in die Inventurlisten übernommen und geprüft worden sind.

Hinweis: In Zweifelsfällen sollte der Steuerberater gefragt werden.

Verteilung eines Gestattungsentgelts für die Überlassung landwirtschaftlicher Flächen

Überlässt ein Landwirt, der seine Einkünfte durch Einnahmenüberschussrechnung ermittelt, Grundstücke aus seinem Betriebsvermögen gegen ein vorausgezahltes Entgelt zur Nutzung für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, kann er das Gestattungsentgelt unter bestimmten Voraussetzungen auf den Vorauszahlungszeitraum verteilen. Voraussetzung ist, dass der Nutzungsüberlassungs- und der Vorauszahlungszeitraum mehr als fünf Jahre betragen.

Der Vorauszahlungszeitraum muss anhand objektiver Umstände feststellbar sein. Hierfür kommt auch eine sachgerechte Schätzung in Frage.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Steuerliche Gestaltung des Schuldzinsenabzugs beim Erwerb einer gemischt genutzten Immobilie

Während Schuldzinsen für ein Darlehn zum Erwerb einer vermieteten Immobilie steuerlich als Werbungskosten abzugsfähig sind, gilt dies nicht für eine eigengenutzte Immobilie. Wird z. B. ein Zweifamilienhaus angeschafft, in dem eine Wohnung eigengenutzt und die andere fremdvermietet wird, kann durch eine geschickte Kaufvertrags- und Finanzierungsgestaltung das eingesetzte Eigenkapital der eigengenutzten Wohnung zugeordnet werden, sodass gezahlte Schuldzinsen ganz oder zum großen Teil auf die vermietete Wohnung entfallen und die Steuerlast mindern.

Hierfür ist es erforderlich, dass der Kaufpreis für die beiden Gebäudeteile im Notarvertrag getrennt vereinbart und bezahlt wird. Dabei muss der auf die vermietete Wohnung entfallende Kaufpreis nachweislich durch ein gesondertes Darlehn bezahlt werden. Wird der gesamte Kaufpreis allerdings in einer Summe von einem Bankkonto bezahlt, auf das vorher das Darlehn ausgezahlt wurde, kann das Darlehn nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht mehr ausschließlich der vermieteten Wohnung zugeordnet werden, weil sich Eigen- und Fremdkapital vermischt haben.

Tipp: Die Gestaltung sollte mit dem steuerlichen Berater frühzeitig abgesprochen werden. Sie ist auch bei der Herstellung einer gemischt genutzten Immobilie möglich.

Körperschaftsteuer

Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge einer GmbH

Bezüge der Gesellschafter-Geschäftsführer müssen regelmäßig auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden. Bei dieser Prüfung werden folgende Gehaltsbestandteile berücksichtigt: Festgehalt (einschließlich Überstundenvergütung), Zusatzvergütungen (z. B. Urlaubsgeld, Tantiemen, Gratifikationen), Pensionszusagen und Sachbezüge.

Die Vergütungsbestandteile dürfen sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach nicht durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst sein. Zudem müssen die einzelnen Gehaltsbestandteile sowie die Gesamtvergütung angemessen sein. Danach ist zu prüfen, ob auch ein fremder Geschäftsführer, der keine Beteiligung an der GmbH hält, diese Entlohnung für seine Tätigkeit erhalten hätte. Es kann auch notwendig sein, die Tantieme und die Gesamtbezüge - z. B. wegen weiterer Bezüge aus anderen Tätigkeiten - auf einen bestimmten

Höchstbetrag zu begrenzen. Beschäftigt eine GmbH mehrere Geschäftsführer, müssen insbesondere bei kleinen Unternehmen ggf. Vergütungsabschlüsse vorgenommen werden.

Damit die Vergütungen des Gesellschafter-Geschäftsführers als Betriebsausgaben berücksichtigt werden können, muss zuvor ein Anstellungsvertrag abgeschlossen werden. In diesem muss klar und eindeutig formuliert werden, welche Vergütungen der Gesellschafter-Geschäftsführer erhält. Fehlen diese Vereinbarungen, liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor.

Sowohl die Neufestsetzung als auch sämtliche Änderungen der Bezüge sind grundsätzlich im Voraus durch die Gesellschafterversammlung festzustellen.

Hinweis: Aufgrund der Vielzahl der Urteile zu diesem Themengebiet ist es sinnvoll, die Bezüge insgesamt mit dem Steuerberater abzustimmen.

Gewerbesteuer

Keine erweiterte Grundbesitzkürzung des Gewerbeertrags bei Überlassung von Betriebsvorrichtungen

Verpachtet ein Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz, kann es auf Antrag den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verpachtung entfällt.

Werden allerdings neben dem eigentlichen Grundbesitz auch nicht mit dem Grundstück fest verbundene Betriebsvorrichtungen mitvermietet, ist die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs ausgeschlossen. Es wird nur die gesetzliche Kürzung um 1,2 % des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes berücksichtigt. Auf den Umfang der zusätzlich vermieteten Betriebsvorrichtungen kommt es nicht an.

Mit dieser Begründung wurde die erweiterte Kürzungsmöglichkeit beim Gewerbeertrag für die Verpachtung der zur Ausstattung eines Hotels gehörenden Bierkellerkühlanlage, von Kühlräumen und Kühlmöbeln für Theken- und Büfettanlagen abgelehnt.

Umsatzsteuer

Vorsteuerabzug aus Anzahlungen

Ein Unternehmer hatte ein Blockheizkraftwerk bestellt und angezahlt. Er erhielt es jedoch nicht, weil der Verkäufer insolvent und wegen Betrugs verurteilt wurde. Das Finanzamt erkannte den Vorsteuerabzug aus dem Erwerb des Blockheizkraftwerks nicht an.

Der Bundesfinanzhof sah das anders. Unternehmer können die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer für Lieferungen und sonstige Leistungen, die von einem anderen Unternehmer für ihr Unternehmen ausgeführt werden, als Vorsteuer abziehen. Das setzt eine ordnungsgemäße Rechnung voraus. Wurde die Steuer vor Ausführung der Umsätze gezahlt, ist sie abziehbar, wenn die Rechnung vorliegt und die Zahlung geleistet wurde. Diese Voraussetzungen waren erfüllt.

Zudem muss der Eintritt des Steuertatbestands zum Zeitpunkt der Anzahlung „sicher“ sein. Im entschiedenen Fall waren alle maßgeblichen Elemente der künftigen Lieferung, wie etwa Kaufgegenstand, Kaufpreis und Lieferzeitpunkt, festgelegt. Unerheblich war, dass von Anfang an feststand, dass es nicht zur Lieferung des Blockheizkraftwerks kommen würde. Denn der Vorsteuerabzug hängt nicht davon ab, ob der Lieferant im Zahlungszeitpunkt die Leistung objektiv erbringen konnte und ob er das wollte.

Umsatzsteuerpflicht von Fahrschulunterricht

Unmittelbar dem Schul- oder Bildungszweck dienende Leistungen privater Schulen und anderer allgemeinbildender oder berufsbildender Einrichtungen sind unter bestimmten Voraussetzungen nach nationalem Recht von der Umsatzsteuer befreit; z. B., wenn die zuständige Landesbehörde bescheinigt, dass diese Leistungen auf einen Beruf oder eine vor einer juristischen Person des öffentlichen Rechts abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten. Die Inhaberin einer Fahrschule war der Meinung, der von ihr angebotene Fahrunterricht zum Erwerb der Fahrerlaubnisklassen B und C1 sei daher umsatzsteuerfrei.

Der Bundesfinanzhof widersprach. Die Fahrschulinhaberin konnte sich nicht auf die nationale Befreiungsnorm berufen, da die erforderliche Bescheinigung nicht vorlag.

Auch die Berufung auf die europäische Norm, nach der „Schul- und Hochschulunterricht“ von der Umsatzsteuer befreit sind, blieb erfolglos. Fahrunterricht in einer Fahrschule ist ein spezialisierter Unterricht. Dieser kommt für sich allein nicht der für den „Schul- und Hochschulunterricht“ kennzeichnenden Vermittlung, Vertiefung und Entwicklung von Kenntnissen und Fähigkeiten in Bezug auf ein breites und vielfältiges Spektrum von Stoffen gleich. Daher fällt Fahrunterricht in einer Fahrschule nicht unter den Begriff des „Schul- und Hochschulunterrichts“.

Nachträgliche Erhöhung der Umsatzsteuer bei Verfall von Prämienpunkten im Kundenbindungssystem

Kundenbindungsprogramme sind teilweise so ausgestaltet, dass ein Unternehmer (Sponsor, Partnerunternehmen) an seine Kunden Prämienpunkte ausgibt, die diese bei einem anderen Unternehmer (Lieferer) einlösen können. Die Prämienpunkte kauft der Sponsor entweder bei dem Lieferer oder einem anderen Unternehmen (Programmmanger) ein. Der Sponsor zahlt dafür an den Programmmanger einen Betrag, der sich aus einem Festbetrag als Einlösewert der Prämienpunkte und einer Dienstleistungsgebühr (Servicefee) zusammensetzt. Die Prämienpunkte verfallen, wenn sie nicht innerhalb einer gewissen Zeit eingelöst werden.

Der Bundesfinanzhof hat für einen Fall, dass die Prämienpunkte verfallen, ohne dass der Sponsor gegenüber dem Programmmanger einen Erstattungsanspruch hat, entschieden, dass sich in Höhe des Werts der verfallenen Prämienpunkte nachträglich das Entgelt für die Servicefee erhöht. Dieses muss der Programmmanger im Zeitpunkt des Verfalls mit dem Umsatzsteuerregelsatz von derzeit 19 % versteuern. Ob der Programmmanger die Rechnung gegenüber dem Sponsor berichtigt, um diesem einen erhöhten Vorsteuerabzug zu ermöglichen, ist für die Erhöhung der Umsatzsteuer beim Programmmanger unerheblich.

Unternehmerische Veranlassung von Rechtsanwaltskosten ist Voraussetzung für den Vorsteuerabzug

Die in Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer für Lieferungen und sonstige Leistungen ist nur dann als Vorsteuer abziehbar, wenn die Leistungen für das Unternehmen des Unternehmers ausgeführt wurden.

Unternehmensgegenstand einer GmbH & Co. KG war die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien aller Art. Eine Kommanditistin verkaufte ihre Anteile an verschiedene Personen. Zur Finanzierung der Anteile nahmen die neuen Kommanditisten Darlehn auf. Die Darlehn wurden durch Grundschulden an einer Immobilie der KG besichert. Da einige Kommanditisten ihre Verbindlichkeiten gegenüber der finanzierenden Bank nicht tilgen konnten, stellte die Bank besicherte Darlehn fällig. Zudem kündigte sie die Zwangsverwaltung bzw. Zwangsvollstreckung der als Sicherheit dienenden Immobilie an. Nach Einschaltung einer Rechtsanwaltskanzlei schloss die KG mit der Bank einen Vergleich.

Ein Prüfer des Finanzamts kürzte die in Anspruch genommene Vorsteuer aus den Rechtsanwaltskosten. Er war der Meinung, dass die Beratungsleistungen der Kanzlei nicht für das Unternehmen der KG ausgeführt worden seien. In erster Linie seien die Anwaltskosten entstanden, um die Kommanditisten von ihren Zahlungsschwierigkeiten zu befreien.

Das Finanzgericht Münster ließ den Vorsteuerabzug zu. Ohne den Abschluss des Vergleichs, zu dem die anwaltlichen Beratungsleistungen wesentlich beigetragen hätten, wäre die weitere Erzielung von Umsätzen durch eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung durch die KG gefährdet gewesen. Deshalb seien die Rechtsberatungskosten unternehmerisch veranlasst.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Haftung der Erben für Erbschaftsteuerverbindlichkeiten

Für die von einem Erben geschuldete Erbschaftsteuer ist eine Beschränkung der Erbenhaftung nicht möglich. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Vollstreckungsmaßnahmen des Finanzamts sind nicht auf den Nachlass beschränkt. Zwar haftet der Nachlass bis zur Erbaueinandersetzung für die Steuer der am Erbfall Beteiligten. Damit müssen die Erben bis zur vollständigen Erbaueinandersetzung die Vollstreckung in den Nachlass wegen Ansprüchen aus dem Erbschaftsteuer-Schuldverhältnis eines Erben dulden. Das Finanzamt muss aber nicht primär in den ungeteilten Nachlass vollstrecken. Es gibt keine gesetzliche Reihenfolge der Vollstreckung. Ebenso wenig muss das Finanzamt umfangreiche Ermittlungen zum Bestand des Nachlasses und zum eigenen Vermögen des Erben anstellen.

Arbeitsrecht

Verdienstsicherung bei Heimarbeit

Heimarbeiter haben gegen ihren Auftraggeber, auch wenn sie lange für ihn tätig waren, keinen Anspruch auf Ausgabe einer bestimmten Arbeitsmenge. Da sie aber auf Aufträge angewiesen sind, sieht das Heimarbeitsgesetz aus sozialen Gründen eine Entgeltsicherung vor.

Kündigt der Auftraggeber, kann der Heimarbeiter für die Dauer der im Gesetz bestimmten Kündigungsfrist Fortzahlung des Entgelts verlangen, welches er im Durchschnitt der letzten 24 Wochen vor der Kündigung durch die Heimarbeit erzielt hat. Wenn der Auftraggeber zwar nicht kündigt, aber die Arbeitsmenge, die er mindestens ein Jahr lang regelmäßig an den Heimarbeiter ausgegeben hat, um mindestens ein Viertel verringert, gilt dies entsprechend.

Das Bundesarbeitsgericht hat klargestellt, dass ein Heimarbeiter jeweils nur eine der genannten Entgeltsicherungsregelungen geltend machen kann. Eine kumulative Geltendmachung ist ausgeschlossen.

Altersgrenze für den Anspruch auf Betriebsrente ist keine Diskriminierung

Die Beschäftigten eines Arbeitgebers hatten Anspruch auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung, wenn sie bei ihm mindestens zehn Jahre tätig waren und sie bei der Aufnahme der Tätigkeit das 50. Lebensjahr noch nicht vollendet hatten. Eine Frau, die mit der Geburt ihres Kindes zunächst aus dem Arbeitsleben ausgeschieden war, nahm ihre Tätigkeit bei dem Arbeitgeber im Alter von 51 Jahren und vier Monaten auf. Sie beanspruchte später Leistungen aus der betrieblichen Altersversorgung.

Der Arbeitgeber lehnte dies unter Hinweis auf die Altersgrenze ab. Die Arbeitnehmerin berief sich auf Diskriminierung wegen Alters und Geschlechts und klagte.

Ihre Klage war in allen Instanzen erfolglos. Auch die von ihr erhobene Verfassungsbeschwerde hatte keinen Erfolg. Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass sie durch die Altersgrenze nicht diskriminiert werde. Insbesondere lagen keine Anhaltspunkte für eine mittelbare Diskriminierung von Frauen vor. Der Ausschluss von der betrieblichen Altersversorgung hat alle Beschäftigten getroffen, die erst nach Vollendung des 50. Lebensjahrs ihre Erwerbstätigkeit bei dem Arbeitgeber aufnahmen. Ferner war das Kind, als die Klägerin ihre Beschäftigung aufnahm, bereits 25 Jahre alt gewesen und hatte über eine abgeschlossene Ausbildung verfügt.

Mieter, Vermieter

Fälligkeit des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution

Der Bundesgerichtshof hat wiederholt entschieden, dass es keine festen Fristen für die Pflicht des Vermieters zur Abrechnung über eine Mietkaution gibt. Dies hat vielmehr innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist, zu geschehen.

Der Schwerpunkt der Entscheidung lag auf der Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs. Nach bisheriger Rechtsprechung musste für die Voraussetzung der Fälligkeit feststehen, dass Ansprüche der Parteien nicht bestehen. Nunmehr hat das Gericht ohne ausdrückliche Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass der Rückzahlungsanspruch mit der Abrechnung des Vermieters fällig wird. Eine Barkaution kann dabei auch durch schlüssiges Verhalten, etwa durch eine vom Vermieter erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung abgerechnet werden.

Für die Praxis ist wichtig, dass das auch gilt, wenn in der Abrechnung des Vermieters streitige Forderungen enthalten sind. Das bedeutet, dass sich der Vermieter auch wegen bestrittener Forderungen aus der Mietsicherheit befriedigen darf, etwa indem er mit ihnen aufrechnet. Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis der Kaution keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen vom Vermieter erhobene Forderungen aufrechnen. Das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters gebietet es gerade nicht, die Fälligkeit der Forderung auf Rückzahlung einer Barkaution noch über die Erteilung der Abrechnung hinauszuschieben. Denn mit der Abrechnung hat der Vermieter gegenüber dem Mieter sein Verwertungsinteresse auf die abgerechneten Forderungen beschränkt.

Zivilrecht

Makler muss falsche Vorstellung des Wohnungskäufers korrigieren

Makler müssen eine Immobilie wahrheitsgemäß beschreiben. Was in einem Exposé als Wohnraum beschrieben wird, muss auch als solcher genutzt werden dürfen. Sind die Angaben falsch, sind diese zu berichtigen. Das geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs hervor.

Eine Maklerin hatte eine Eigentumswohnung in einem Exposé als komplett renovierte Vierzimmer-Terrassenwohnung über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von 125 Quadratmetern beworben. Vor Vertragsabschluss übergab sie den Käufern einen Grundriss der Wohnung und eine Kopie der Teilungserklärung. In dieser waren, anders als im Exposé, eine Wohnfläche von 68 Quadratmetern mit zusätzlicher Nutzfläche im Souterrain von 55 Quadratmetern angegeben. Die Souterrainräume waren zu niedrig, um zum Wohnen zugelassen zu sein. Dies ging auch aus der Teilungserklärung hervor. Unter Hinweis auf eine arglistige Täuschung der Maklerin verlangten die Käufer die Rückabwicklung des Vertrags.

Nach Ansicht des Gerichts reicht die Übergabe der Unterlagen durch die Maklerin nicht aus, um für Klarheit zu sorgen. Die falsche Vorstellung der Käufer habe die Maklerin aktiv durch ihre Werbung hervorgerufen. Diese sei deshalb nicht allein durch die Übergabe der Teilungserklärung und des Grundrisses wieder beseitigt worden. Die Kaufinteressenten in die Lage zu versetzen, die Unrichtigkeit der Angaben zu erkennen, reiche nicht aus. Die Maklerin hätte auf die Unzulässigkeit der Wohnnutzung des Souterrains ausdrücklich hinweisen müssen.

Verfahrensrecht

Richtsatzschätzung bei fehlerhafter elektronischer Registrierkasse

In einem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall hatte ein Gastwirt seine Betriebseinnahmen mit einer elektronischen Registrierkasse erfasst. Er hatte aber weder alle Kassenabschlussbelege (sog. Z-Bons) aufbewahrt, noch war die Registrierkasse so eingestellt, dass die Minderung der Tageseinnahmen durch Stornierungen im Z-Bon ausgewiesen wurde. Hierdurch war die Buchführung formell nicht mehr ordnungsgemäß und das Finanzamt schätzte

die Umsätze nach der vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Richtsatzsammlung. Dabei ging es von einem Rohgewinnaufschlag (RGA) auf den Wareneinsatz von 210 % aus, während der Gastwirt in seiner Gewinnermittlung nur einen RGA von 160 % ausgewiesen hatte. Dies führte zu einer Hinzuschätzung des Umsatzes und Gewinns von 50.000 €.

Der Bundesfinanzhof erkannte die Schätzung des Finanzamts als rechtmäßig an, weil der Gastwirt auch nicht darlegen konnte, dass sein betriebsindividueller RGA niedriger als 210 % war.