



28.02.2019
Kontakt: Thomas Zimmermann

BPZ AKTUELL März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ist der Kölsche Karneval verlässlich? Jawohl, genauso verlässlich wie das Münchener Oktoberfest. Es steht außer Frage, dass diese Ereignisse stattfinden werden, egal, ob die Narren persönliche Hochs oder Tiefs haben und unabhängig davon, ob wir Vollbeschäftigung haben oder uns auf der konjunkturellen Talsohle befinden.

Was sagt uns das? Zunächst einmal ist es schön, dass sich die Menschen bei allen möglichen Problemen nicht die Laune verderben lassen, sondern sich darauf verstehen, die Gegenwart zu genießen. Es sagt aber auch etwas aus über den Menschen als Gewohnheitstier. Wir freuen uns auf das, was wir kennen und ganz besonders auf das, was uns Freude macht und regelmäßig wiederkehrt.

Es gibt noch eine dritte Komponente, nämlich die der Verlässlichkeit als solcher. Verlässlichkeit ist eine sinnreiche Tugend, die gerade wir Deutsche auch gerne für uns in Anspruch nehmen. Verlässlichkeit bedeutet, zu seinem Wort zu stehen, Erwartungen nicht nur zu wecken, sondern auch zu erfüllen und Dinge auf die Beine stellen zu können, bei denen verlässliches Teamwork unerlässlich ist.

Umso mehr ärgern wir uns über mangelnde Verlässlichkeit, bisweilen auch Unzuverlässigkeit genannt. Notorische Unpünktlichkeit gehört dazu, ebenso verpasste Termine, nicht fristgemäße Belieferung, dauerhafte Vertröstungen und mangelnde Verlässlichkeit generell. Im Privaten wie im Geschäftsleben begegnen uns immer wieder Menschen, die Probleme mit diesem Qualitätskriterium haben und daher bei uns selbst Ärger hervorrufen.

Mangelnde Verlässlichkeit kann ein Ausdruck schlichter Schlampigkeit sein, manchmal aber auch Ausdruck einer gewissen Boshaftigkeit. Es ist nur allzu menschlich, wenn wir jemanden „hängen“ lassen, wenn dieser uns selbst einmal auf die lange Bank geschoben hat. Manche Boshaftigkeit äußert sich auch darin, generell erst auf die zweite oder dritte Nachfrage zu reagieren. Bisweilen gewinnt man den Eindruck, dass dies scheinbar dem Selbstwertgefühl förderlich zu sein scheint. Das funktioniert durchaus, da man sich dadurch aus der Masse heraushebt und der andere gezwungen ist, seine Aufmerksamkeit auf diese Person zu konzentrieren.

Ob das unverlässliche Verhalten unbeabsichtigt ist oder Teil der persönlichen Strategie, spielt im Alltagsleben am Ende keine Rolle. So oder so kommt Sand ins Getriebe, d.h. Dinge, die einfach oder nur normal abgewickelt werden könnten, werden nunmehr kompliziert. Vorgänge dauern nicht nur länger, sondern werden auch oft von innerem und äußerem emotionalem Krawall begleitet.

Schlimmstenfalls mündet es nach dem biblischen Motto Auge um Auge, Zahn um Zahn. Damit scheitern nicht nur Projekte, sondern auch menschliche Beziehungen. Oft werden Gerichte bemüht und damit wird von einem Dritten verlangt, untereinander das zu regeln, was man miteinander nicht hat regeln können. Unsere Gerichte hätten wohl nur halb so viel zu tun, wenn Machtgefühle, „sich durchsetzen“, „Rechthaben“ und „nicht klein begeben“ sowie „denen zeig ich's aber“ Folge mangelnder Verlässlichkeit wären.

Wer Konsens sucht und seinen Gegner geschickt zu nehmen weiß, kommt definitiv weiter. Das weiß man in der Psychologie schon lange. Hat man es demzufolge auf der Gegenseite mit wenig verlässlichen Menschen zu tun, so bietet sich nicht Konfrontation, sondern geschickter Umgang damit an. Das ist alles andere als einfach, weil mangelnde Verlässlichkeit anderer einen selbst zur Raserei bringen kann. Raserei kann sich austoben mit erheblicher Verletzungsgefahr für sich selbst und andere, kann aber auch durch die Zeitkomponente in beherrschbare Dimensionen zurückgefahren werden. Ein oder zwei Nächte darüber schlafen schadet nichts, um anschließend umso gekonnter agieren zu können.

Kommen Sie gut durch die närrische Zeit und bleiben Sie cool, wenn Ihre Verlässlichkeit auf einem höheren Niveau steht, als die ihres Gegenübers.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Zimmermann
Steuerberater

BPZ Balmes, Pelka & Zimmermann
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Termine März 2019	2	Dauerhafte Vermietungsabsicht auch bei Mietverträgen mit Eigenbedarfsklausel möglich	7
Termine April 2019	3	Wirksamer Ausschluss der Verzinsung einer Mietkaution in Altmietverträgen	7
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Nachweisanforderungen für den Vorsteuerabzug	8
Fehlende Steuerbescheinigung über die Ausschüttung aus der Kapitalrücklage führt zur Verwendungsfestschreibung auf 0 €	5	Für Vorsteuerzwecke zu beachten: Frist zur Zuordnungsentscheidung von gemischt genutzten Leistungen zum Unternehmen endet am 31. Juli	8
Rangrücktritt führt nicht zwingend zum Passivierungsverbot	5	Umsatzsteuerentstehung bei Sollbesteuerung	10
Entschädigungszahlungen für Aufhebung eines Vertriebsvertrags sind sofort abzugsfähige Betriebsausgaben	6		
Voraussetzungen für die Abzinsung von Verbindlichkeiten	6		

Termine März 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	11.03.2019	14.03.2019	08.03.2019
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	11.03.2019	14.03.2019	08.03.2019
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	11.03.2019	14.03.2019	08.03.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	11.03.2019	14.03.2019	08.03.2019
Sozialversicherung ⁵	27.03.2019	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 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 25.03.2019, 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.

Termine April 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	10.04.2019	15.04.2019	05.04.2019
Umsatzsteuer ⁴	10.04.2019	15.04.2019	05.04.2019
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	26.04.2019	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 Dauerfristverlängerung) für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

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 24.04.2019, 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.

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, neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.⁶

Der Basiszinssatz verändert sich zum 01. Januar und 01. 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.⁷

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01. Januar 2016:⁸

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2016	-0,83 %	4,17 %	8,17 %
01.07. bis 31.12.2016	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
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 %

¹ § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB.

² § 286 Abs. 1 Satz 2 BGB.

³ § 286 Abs. 2 BGB.

⁴ § 286 Abs. 3 Satz 1 BGB.

⁵ § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB.

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

⁷ § 247 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 BGB.

⁸ Homepage Deutsche Bundesbank.

Fehlende Steuerbescheinigung über die Ausschüttung aus der Kapitalrücklage führt zur Verwendungsfestschreibung auf 0 €

Schüttet eine Kapitalgesellschaft Beträge aus dem steuerlichen Einlagekonto aus, muss sie keine Kapitalertragsteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen. Die Gesellschaft muss die Ausschüttung aus dem steuerlichen Einlagekonto nach amtlichem Muster dem Anteilseigner bescheinigen. Liegt diese Steuerbescheinigung nicht bis zum Tag der Bekanntgabe der erstmaligen Feststellung des steuerlichen Einlagekontos zum Schluss des Wirtschaftsjahrs, in dem die Ausschüttung erfolgt ist, vor, gilt der Betrag der Einlagerückgewähr als mit 0 € bescheinigt.

Die Ausschüttung ist in der Folge steuerpflichtig, da sie als nicht aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgt gilt. Eine Korrektur ist ausgeschlossen. Diese gesetzlich angeordneten Rechtsfolgen sind verfassungsgemäß.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹)

Rangrücktritt führt nicht zwingend zum Passivierungsverbot

Eine von der Alleingesellschafterin gegenüber einer GmbH abgegebene Rangrücktrittserklärung, wonach die Tilgung eines Darlehns auch aus dem freien Vermögen

erfolgen kann, führt nicht zu einem Passivierungsverbot.²

Die Alleingesellschafterin einer GmbH erklärte zur Abwendung der Überschuldung, mit ihren Forderungen hinter die Forderungen aller anderen gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger in der Weise zurückzutreten, dass die Forderungen nur aus sonst entstehenden Jahresüberschüssen, einem Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft übersteigenden freien Vermögen zu bedienen seien. Das Finanzamt vertrat jedoch die Auffassung, dass nicht mit der Rückzahlung zu rechnen sei und löste die bestehenden Verbindlichkeiten abzüglich des freien Vermögens gewinnerhöhend auf.

Dem widersprach das Finanzgericht Münster³. Die Verbindlichkeiten seien in voller Höhe zu passivieren, da der erklärte Rangrücktritt nicht die wirtschaftliche Belastung der Gesellschaft entfallen lasse. Dies liege darin begründet, dass die Forderungen der Alleingesellschafterin u. a. auch aus dem freien Vermögen zu bedienen seien. Dass die Gesellschaft aufgrund einer fehlenden operativen Geschäftstätigkeit aus der Sicht des Bilanzstichtags nicht in der Lage sein werde, freies Vermögen zu schaffen und eine tatsächliche

¹ BFH, Beschl. v. 11.07.2018, I R 30/16, BFH/NV 2019, S. 171, LEXinform 0950935.

² § 5 Abs. 2a EStG.

³ FG Münster, Urte. v. 13.09.2018, 10 K 504/15, (Rev. eingel., Az. BFH: XI R 32/18), EFG 2018, S. 2010, LEXinform 5021626.

Belastung des Schuldnervermögens nicht eintrete, da nach dem Rangrücktritt sukzessive Forderungsverzichte erklärt werden, ändere daran nichts.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Entschädigungszahlungen für Aufhebung eines Vertriebsvertrags sind sofort abzugsfähige Betriebsausgaben

Die A-KG hatte 1998 mit der X einen exklusiven Vertriebsvertrag im Bereich der Telekommunikation geschlossen, der erstmals zum 31. Dezember 2008 gekündigt werden konnte. Nachdem die A-KG festgestellt hatte, dass der Vertrag für sie wirtschaftlich nachteilig war, schloss sie 2001 mit der X einen Auflösungsvertrag und zahlte ihr hierfür eine Entschädigung, die sie als sofort abzugsfähige Betriebsausgabe behandelte. Das Finanzamt meinte, der gezahlte Betrag sei als immaterielles Wirtschaftsgut zu aktivieren und auf die Laufzeit des ursprünglichen Vertrags bis zum 31. Dezember 2008 abzuschreiben.

Der Bundesfinanzhof¹ ließ den sofortigen Betriebsausgabenabzug zu. Die A-KG hatte die Zahlung nur geleistet, um den für sie ungünstigen Vertrag mit der X aufzuheben. Aufwendungen zur Verbesserung der eigenen Gewinnchancen sind aber, da es

am Erwerb eines (fremden) Geschäftswerts fehlt, nicht aktivierungspflichtig. Ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten lag auch nicht vor, weil er eine zeitraumbezogene künftige Gegenleistung der X vorausgesetzt hätte.² Die X hatte nach dem Auflösungsvertrag aber keine Gegenleistung mehr zu erbringen.

Voraussetzungen für die Abzinsung von Verbindlichkeiten

Bilanzierende Unternehmer haben die in der Bilanz auszuweisenden Wirtschaftsgüter zu bewerten. Unverzinsliche Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mindestens einem Jahr sind mit einem Zinssatz von 5,5 % abzuzinsen.³

In einem vom Bundesfinanzhof⁴ entschiedenen Fall war die Frage zu klären, ob ein verzinsliches oder unverzinsliches Darlehen vorlag. Die ursprünglichen Vertragsbedingungen sahen grundsätzlich eine Verzinslichkeit vor. Diese war jedoch abhängig von Dividendenzahlungen aus Aktien, deren Kauf Anfang 2010 mit einem Darlehen finanziert worden war. Da die Dividendenzahlungen ausblieben, wurden die Vertragsbedingungen des Darlehns in Bezug auf die Verzinsung noch im November 2010 geändert und mit Wirkung ab Januar 2011 eine Mindestverzinsung festgelegt.

² § 5 Abs. 5 EStG.

³ § 6 Abs. 1 Nr. 3 EStG.

⁴ BFH, Urt. v. 18.09.2018, XI R 30/16, BFH/NV 2019, S. 69, LEXinform 0951650.

¹ BFH, Urt. v. 06.09.2018, IV R 26/16, BFH/NV 2018, S. 1260, LEXinform 0950953.

Das Finanzamt nahm zum 31. Dezember 2010 eine Abzinsung vor, da es das Darlehn als unverzinslich, mit einer fiktiven Laufzeit von zwölf Jahren beurteilte.

Dem widersprach der Bundesfinanzhof. Nach seinem Urteil ist ein Darlehn verzinslich, wenn eine Zinsvereinbarung getroffen wurde. Entscheidend hierfür ist dabei der Zeitpunkt der Vereinbarung. Die Höhe des Zinssatzes und der Zeitpunkt der Zinszahlung sind für die Beurteilung ohne Bedeutung.

Dauerhafte Vermietungsabsicht auch bei Mietverträgen mit Eigenbedarfsklausel möglich

Ein Vermieter hatte sich in einem unbefristeten Mietvertrag vorbehalten, die Wohnung Familienangehörigen zu überlassen. Wenn die Nichte die Wohnung beziehen wolle, sollte der Mietvertrag zu einem bestimmten Datum enden. Der Mieter zog aus, bevor es zum Eigenbedarf kam. Kurz darauf verkaufte der Vermieter die Wohnung. Das Finanzamt erkannte die Vermietungsverluste nicht an, weil die Gewinnerzielungsabsicht fehle. Die Wohnung sei wegen Eigenbedarfs nur befristet vermietet gewesen. Zudem seien zwischen Vermietungsbeginn und Veräußerung nur vier Jahre vergangen.

Dem widersprach das Finanzgericht Hamburg¹. Der Vermieter habe die Wohnung grundsätzlich auf Dauer vermieten wollen. Die Eigenbedarfsklausel stehe dem nicht entgegen, weil grundsätzlich eine unbefristete Vermietung vereinbart war. Auch war der Eigenbedarf im Vertrag besonders erläutert. Demnach habe der Vermieter die Wohnung an die Nichte vermieten, d. h. nicht unentgeltlich überlassen, wollen. Die kurze Vermietungszeit störte das Gericht ebenfalls nicht. Denn der Veräußerungsentschluss wurde erst nach der Kündigung gefasst.

Wirksamer Ausschluss der Verzinsung einer Mietkaution in Altmietverträgen

Der formularmäßige Ausschluss der Verzinsung einer Mietkaution in einem Mietvertrag aus dem Jahr 1966 benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, weil der Vermieter zu dieser Zeit (noch) nicht zu einer Verzinsung der Kautions verpflichtet war.

Ein Mieter verlangte nach Beendigung des Mietverhältnisses über seine Wohnung im Jahr 2015 nicht nur die Rückzahlung der Mietkaution, sondern auch die Zahlung der Zinsen aus der Kautions. Bei Vertragsabschluss im Jahr 1966 war in dem gedruckten Vertragstext maschinenschriftlich eingefügt worden, dass der Mieter eine Kau-

¹ FG Hamburg, Urt. v. 12.09.2018, 2 K 151/17, LEXinform 5021606.

tion in Höhe von 500 DM zu zahlen hatte, die jedoch unverzinslich sein sollte.

Der Bundesgerichtshof¹ entschied, dass dem Mieter kein Anspruch auf Verzinsung der Mietkaution zustand. Die Vertragsvereinbarung zum Ausschluss der Verzinsung im Mietvertrag war wirksam, denn der Vermieter war zu dieser Zeit noch nicht zu einer Verzinsung der Kautions verpflichtet gewesen. Eine solche Pflicht hatte der Gesetzgeber erst in den 80er Jahren angeordnet. Zwar ist ein Vermieter aufgrund der gesetzlichen Regelungen auch in Bezug auf Altmietverträge verpflichtet, eine Mietkaution verzinslich anzulegen.² Dies gilt jedoch nicht, wenn die Verzinsung der Kautions vor dem 1. Januar 1983 vertraglich ausgeschlossen worden ist.

Nachweisanforderungen für den Vorsteuerabzug

Ein rumänischer Investor errichtete 2006 in Rumänien eine Wohnanlage mit 90 Apartments. Seine Umsätze überstiegen im Streitjahr 2006 die rumänische Kleinunternehmergrenze. Damit wurde er rückwirkend mehrwertsteuerpflichtig.

Obwohl er nicht mehr im Besitz der Originalrechnungen war, verlangte der Investor den Vorsteuerabzug. Er sei nach rumänischem Recht als Kleinunternehmer nicht verpflichtet gewesen, die Belege aufzube-

wahren. Zudem hätte er die Mehrwertsteuer für die an ihn erbrachten Leistungen gezahlt. Mangels Originalrechnungen seien die Finanzbehörden gehalten, die gezahlten Beträge durch ein Sachverständigengutachten zu bestimmen.

Das lehnte der Gerichtshof der Europäischen Union³ (EuGH) ab. Ein Vorsteuerabzug ist nicht allein auf Grundlage einer Schätzung möglich. Der Unternehmer muss durch objektive Nachweise belegen, dass andere Unternehmer ihm tatsächlich Gegenstände geliefert oder Dienstleistungen erbracht haben, die seinen der Mehrwertsteuer unterliegenden Umsätzen dienten und dass er dafür die Mehrwertsteuer tatsächlich bezahlt hat.

Der EuGH bestätigte insoweit seine Rechtsauffassung, dass der Besitz einer Rechnung für den Vorsteuerabzug formal erforderlich ist. Ausnahmen sind nur in besonders gelagerten Einzelfällen möglich.

Für Vorsteuerzwecke zu beachten: Frist zur Zuordnungsentscheidung von gemischt genutzten Leistungen zum Unternehmen endet am 31. Juli

Bei gemischt genutzten Eingangsleistungen ist es für den Vorsteuerabzug entscheidend, in welchem Umfang eine Zuordnung zum unternehmerischen Bereich vorliegt. Nur wenn eine zumindest teilweise Zuordnung zum Unternehmensvermö-

¹ BGH, Beschl. v. 21.08.2018, VIII ZR 92/17, LEXinform 1671884.

² § 551 Abs. 3 BGB.

³ EuGH, Urt. v. 21.11.2018, C 664/16, BB 2018, S. 2901, LEXinform 0651531.

gen erfolgt, ist grundsätzlich der Vorsteuerabzug und in späteren Jahren gegebenenfalls eine Vorsteuerberichtigung möglich.

Ein Unternehmer hat insbesondere dann bestimmte Zuordnungswahlrechte, wenn er Gegenstände bezieht, die er teilweise unternehmerisch und teilweise nichtunternehmerisch zu verwenden beabsichtigt.

Handelt es sich bei der teilweisen nichtunternehmerischen Verwendung um eine nichtwirtschaftliche Tätigkeit im engeren Sinne (z. B. ideelle, unentgeltliche Tätigkeit eines Vereins), besteht grundsätzlich ein Aufteilungsgebot. Im Wege der Billigkeit ist eine Zuordnung im vollen Umfang zum nichtunternehmerischen Bereich möglich.

Handelt es sich bei der teilweise nichtunternehmerischen Verwendung hingegen um eine unternehmensfremde Tätigkeit (z. B. Entnahme für den privaten Bedarf des Unternehmers), hat der Unternehmer in der Regel folgende Zuordnungswahlrechte:

- Der Gegenstand kann insgesamt der unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet werden.
- Der Unternehmer kann den Gegenstand in vollem Umfang in seinem nichtunternehmerischen Bereich belassen.

- Der Gegenstand kann im Umfang der tatsächlichen (ggf. zu schätzenden) unternehmerischen Verwendung seiner unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet werden.

Für eine Zuordnung zum unternehmerischen Bereich bedarf es weiterhin mindestens einer 10 %-igen unternehmerischen Nutzung.

Wichtig ist, dass eine **Zuordnungsentscheidung** zum Unternehmensvermögen mit endgültiger Wirkung **bis spätestens zum 31. Juli des Folgejahrs** erfolgt sein muss.¹ Die Frist gilt unabhängig von einer etwaigen verlängerten Abgabefrist für die Steuererklärung. Wird die Frist versäumt, ist im Zweifel eine spätere Zuordnung zum Unternehmensvermögen ausgeschlossen. Ein Vorsteuerabzug sowie gegebenenfalls eine Korrektur in späteren Jahren sind nicht mehr möglich.

Für Zuordnungen, die den Veranlagungszeitraum 2018 betreffen, muss **bis zum 31. Juli 2019** eine Zuordnungsentscheidung erfolgt sein. Teilen Sie diese in Zweifelsfällen zur Sicherheit dem Finanzamt schriftlich mit. Sprechen Sie hierzu rechtzeitig Ihren Steuerberater an.

(Quelle: Bundesministerium der Finanzen²)

¹ Abschnitt 15.2c UStAE i. V. m. § 149 Abs. 2 Satz 1 AO
² BMF, Schr. v. 14.12.2018, III C 3 – S 7015/17/10002, BStBl 2018 I, S. 1402, LEXinform 5236767.

Umsatzsteuerentstehung bei Sollbesteuerung

Grundsätzlich entsteht die Umsatzsteuer mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem die Leistung ausgeführt wurde (Sollbesteuerung). Auf die Zahlung des Entgelts kommt es dabei nicht an. Das führt dazu, dass der leistende Unternehmer die Umsatzsteuer vorfinanzieren muss, wenn er das Entgelt bis zur Fälligkeit der Umsatzsteuer noch nicht vereinahmt hat.

Eine Spielervermittlerin, die im bezahlten Fußball tätig war, erhielt Provisionszahlungen in Raten auf die Laufzeit der Arbeitsverträge vermittelter Spieler verteilt. Es stellte sich die Frage, ob die Vermittlerin die Umsatzsteuer im Jahr der Vermittlung versteuern und damit vorfinanzieren musste, oder in den Jahren, in denen sie die Zahlungen erhielt.

Der Gerichtshof der Europäischen Union¹ entschied, dass die Umsatzsteuer mit Ablauf des Zeitraums entsteht, auf den sich die geleisteten Zahlungen beziehen. Dienstleistungen sind im Ausgangsfall dann bewirkt, wenn sie zu aufeinanderfolgenden Abrechnungen oder Zahlungen Anlass geben. Ob das im konkreten Fall so ist, muss der Bundesfinanzhof nun prüfen. Insbesondere wird es darum gehen, ob nur eine einzelne Leistung erbracht

wurde, die in Raten bezahlt wurde, oder ob bei einem prämiensabhängigen Spielergehalt tatsächlich aufeinanderfolgende Leistungen vorliegen.

Hinweis: Der Entscheidung ist auch über die Spielervermittlung hinaus weitreichende Bedeutung beizumessen. Sie sollte in sämtlichen Fällen von Ratenzahlungsgeschäften beachtet werden.

¹ EuGH, Ur. v. 29.11.2018, C 548/17, DB 2018, S. 3103, LEXinform 0651550.

Befreiung von der Verpflichtung zur Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen – Was ist zu beachten

I. Ausgangslage

Sie oder Ihr Unternehmen wurden von der Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen befreit, weil die Umsatzsteuer für das vorangegangene Kalenderjahr nicht mehr als 1.000 € betragen hat oder Sie beispielsweise ausschließlich steuerfreie Leistungen erbringen. Dann könnten folgende Regelungen für Sie von Interesse sein.

II. Grundsatz

Wer sich selbstständig macht oder ein Unternehmen gründet wird mit der Aufnahme seiner geschäftlichen Tätigkeit dazu verpflichtet, Umsatzsteuer-Voranmeldungen beim Finanzamt abzugeben. Im ersten und im zweiten Jahr muss dies zwingend monatlich erfolgen.

Danach wird die Lage neu sondiert: Unternehmer, deren Umsatzsteuer zwischen 1.000 € und 7.500 € liegt, müssen die Anmeldung nur noch vierteljährlich abgeben. Nur wer eine höhere Umsatzsteuer hatte, muss die Daten weiterhin monatlich übermitteln.

Nach § 18 Absatz 2 Satz 3 UStG kann das Finanzamt den Unternehmer von der Verpflichtung zur Abgabe der Umsatzsteuer-Voranmeldung befreien, wenn die Umsatzsteuer für das vorangegangene Kalenderjahr nicht mehr als 1.000 € betragen hat. Insbesondere Kleinunternehmer und Unternehmen, die ausschließlich steuerfreie Leistungen erbringen, sind von der Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen befreit, da sie keine meldepflichtigen Umsätze tätigen.

In begründeten Einzelfällen kann das Finanzamt die Befreiung untersagen, wenn der Steueranspruch gefährdet erscheint oder wenn im laufenden Jahr mit einer wesentlich höheren Steuer als in den Vorjahren zu rechnen ist.

III. Ausnahmen

Auch wenn Sie als Unternehmer von der Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen befreit wurden, sind sie verpflichtet bei bestimmten Fallkonstellationen Voranmeldungen abzugeben; so z. B. bei der Erbringung von innergemeinschaftlichen Erwerben von Waren oder bei Anwendung

des sog. Reverse Charge- Verfahrens. In diesen Fällen ist eine Umsatzsteuer-Voranmeldung immer für das Kalendervierteljahr abzugeben, in dem die Leistung bzw. der Erwerb ausgeführt wurde.

VI. Konsequenter Anwendung der vierteljährlichen Abgabefrist

Die Finanzverwaltung will diese oben beschriebene quartalsweise fallbezogene Abgabepflicht derzeitig konsequenter durchsetzen und widerruft daher in vielen Fällen die bisher erteilte Befreiung von der Abgabepflicht. Sie möchte damit vermeiden, erst sehr zeitverzögert mit Einreichung der Jahreserklärung von den meldepflichtigen Sachverhalten zu erfahren. Gestützt wird diese Vorgehensweise von der Änderung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses. Zurzeit schreiben Finanzämter die Unternehmer an, die bisher keine Umsatzsteuer-Voranmeldungen abgeben mussten, um über die Verpflichtung

zur fallbezogenen Umsatzsteuer-Voranmeldung zu informieren. Soweit die Befreiung von der Abgabepflicht widerrufen wird, sind wieder vierteljährliche Voranmeldungen einzureichen

V. Unser Tipp

Überprüfen Sie Ihre Finanzbuchhaltungen zumindest quartalsweise auf meldepflichtige Sachverhalte bzw. planen Sie vorausschauend und geben unaufgefordert bei Vorliegen von meldepflichtigen Tatbeständen eine quartalsweise Umsatzsteuer-Voranmeldung ab. Wir raten Ihnen in jedem Fall die Beantragung einer Dauerfristverlängerung, um die Frist zur Abgabe der Umsatzsteuer-Voranmeldungen um einen Monat zu verlängern. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

Offenlegungspflicht bei Kapital- und Personengesellschaften in Liquidation

I. Ausgangslage

Sie sind Geschäftsführer einer GmbH & KG, die die Liquidation zum 30.09. beschlossen hat. Gleichzeitig wurde in dem Liquidationsbeschluss festgehalten, dass das Kalenderjahr als Wirtschaftsjahr beibehalten wird.

Ihnen und Ihrem Steuerberater ist es klar, dass der Jahresabschluss zum 31.12. beim elektronischen Bundesanzeiger einzureichen ist. Es stellt sich jedoch die Frage, ob auch die Schlussbilanz der werbenden GmbH & Co. KG zum 30.09. sowie die Liquidations-Eröffnungsbilanz vom 01.10. beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht werden muss, was dann sogar vor der Offenlegung des Jahresabschlusses zum 31.12. erfolgen muss, nämlich spätestens zum 30.09. des Folgejahres.

II. Rechtslage

1. Offenlegungspflichten bei einer GmbH in Liquidation

In § 325 Abs. 1 HGB ist geregelt, dass die Mitglieder des vertretungsberechtigten Organs von Kapitalgesellschaften (also Ge-

schäftsführer und Vorstand) für die Gesellschaft den festgestellten oder gebilligten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk oder den Vermerk über dessen Versagung offenlegen müssen.

Bei einer in Liquidation befindlichen Kapitalgesellschaft stellt sich die Frage, ob die Liquidations-Eröffnungsbilanz elektronisch beim Betreiber des Bundesanzeigers einzureichen ist.

Dies wird in der Kommentierung unterschiedlich gesehen. So heißt es bei Baumbach/Hopt/Merkt, HGB, § 325 Rn 4, dass zu den offenzulegenden Jahresabschlüssen nicht eine Eröffnungsbilanz gehört. Ebenso wird in der Kommentierung Kersting in Großkommentar HGB, § 325 HGB Rn 22 festgehalten, dass zu den offenzulegenden Jahresabschlüssen nicht Sonderbilanzen wie beispielsweise Eröffnungs- oder Gründungsbilanzen, Umwandlungs- oder Verschmelzungsbilanzen zählen.

Allerdings wird im Münchener Kommentar HGB/Fehrenbacher § 325 Rn 24 festgehalten, dass ebenso wie Jahresabschlüsse offenzulegen sind, dies auch für

Abwicklungseröffnungsbilanzen gilt unter Hinweis auf § 270 Abs. 2 Satz 2 AktG, wo es heißt, dass auf die Eröffnungsbilanz und den die Eröffnungsbilanz erläuternden Bericht die für den Jahresabschluss geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden sind. Ebenso stellen Budde / Förtschle / Winkeljohann / Förtschle / Deuber Rn S132 T345 bei der Liquidation auf eine entsprechende Anwendung des § 325 HGB ab.

Schließlich hat das Landgericht Bonn durch Beschluss vom 16.03.2015 (37 T 171/15) entschieden, dass innerhalb des Liquidationsverfahrens neben dem letzten Abschluss der werbenden Gesellschaft und der Liquidations-Eröffnungsbilanz einschl. erläuterndem Bericht sowie der Liquidations-Schlussbilanz auch regelmäßige Liquidations-Jahresabschlüsse der in der Liquidation befindlichen Gesellschaft offenzulegen sind. Dabei verweist das Landgericht Bonn auf § 71 GmbHG und § 270 Abs. 1 AktG.

2. Offenlegungspflichten bei einer GmbH & Co. KG in Liquidation

Im Jahr 2000 wurde § 264a HGB ins Handelsgesetzbuch eingefügt, wonach die Vorschriften des 1. bis 5. Unterabschnitts des 2. Abschnitts HGB (Vorschriften für Kapitalgesellschaften) auch anzuwenden sind auf offene Handelsgesellschaften und

Kommanditgesellschaften, bei denen nicht wenigstens ein persönlich haftender Gesellschafter eine natürliche Person oder eine offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft oder andere Personengesellschaft mit einer natürlichen Person als persönlich haftendem Gesellschafter ist.

Daraus folgt unstreitig, dass bei der Frage der Offenlegung im Bundesanzeiger Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften ohne Vollhafter in Bezug auf Jahresabschlüsse gleich zu behandeln sind.

Eine Pflicht zur Aufstellung einer Liquidations-Eröffnungsbilanz ergibt sich zwar nicht nur aus § 71 GmbHG und § 270 Abs. 1 AktG, sondern auch bei offenen Handelsgesellschaften aus § 154 HGB und damit auch über § 161 Abs. 2 HGB bei Kommanditgesellschaften. Anders als bei § 270 Abs. 2 Satz 2 AktG bzw. § 71 Abs. 2 Satz 1 GmbHG fehlt jedoch bei § 154 HGB eine Regelung, dass auf die Liquidations-Eröffnungsbilanz die Vorschriften über den Jahresabschluss entsprechend anzuwenden sind. Eine solche Regelung findet sich zwar in § 242 Abs. 1 Satz 2 HGB, der für alle Kaufleute gilt, bezieht sich aber u. E. nur auf die normale Eröffnungsbilanz und nicht auf die Liquidations-Eröffnungsbilanz.

Mit § 264a HGB sollen die dort bezeichneten Personengesellschaften den Kapitalgesellschaften hinsichtlich der Abschlusspublizität gleichgestellt werden. In § 264a HGB wurden die dort bezeichneten Personengesellschaften jedoch nicht in jedweder Hinsicht in den Anwendungsbereich der für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften einbezogen.

Dennoch hat das Landgericht Bonn in seinem Beschluss vom 16.03.2015 entschieden, dass die Offenlegung nicht nur der regelmäßigen Liquidations-Jahresabschlüsse, sondern auch des letzten Abschlusses der werbenden Gesellschaft und der Liquidations-Eröffnungsbilanz nicht nur für eine in Liquidation befindlichen GmbH gilt, sondern gleiches auch für eine GmbH & Co. KG gelte, die über § 264a HGB den für Kapitalgesellschaften geltenden Publizitätspflichten der §§ 325 ff. HGB unterstellt sei.

Die über § 161 Abs. 2 HGB anwendbare Vorschrift des § 154 HGB stehe dem nicht entgegen, da diese Norm lediglich die interne, die Vorbereitung der Vermögensverteilung dienende Rechnungslegungspflicht der Liquidatoren betreffe, nicht jedoch die externe Rechnungslegungspflicht.

Doch gerade dann, wenn man die Auffassung vertritt, dass § 154 HGB nur die interne Rechnungslegungspflicht der Liqui-

datoren betrifft, muss man zu dem Ergebnis gelangen, dass eine Liquidations-Eröffnungsbilanz im Sinne einer Rechnungslegung des Unternehmens von § 154 HGB nicht vorgeschrieben wird und eine Liquidations-Eröffnungsbilanz als Bestandteil der Rechnungslegung des Unternehmens neben der Jahresrechnungslegung nicht erforderlich ist (Karsten Schmidt in: Münch-Komm, HGB, § 154 HGB Rn. 16; Hillmann in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn, § 154 HGB Rn 8; Scholz, GmbHG, § 71 Rn 37). Das Gegenteil scheint sich zwar aus dem Wortlaut des § 154 HGB zu ergeben. Aber diese Vorschrift spricht nur von der Rechnungslegung der Liquidatoren. Da § 154 HGB nicht wie § 71 Abs. 1 GmbHG die periodische Rechnungslegung des Unternehmens regelt, muss nicht wie bei einer GmbH ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet werden, wenn die Gesellschaft im Laufe des Geschäftsjahres aufgelöst wird (Scholz, GmbHG, § 71 Rn 39; Hillmann in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn, § 154 HGB Rn 7; Karsten Schmidt in: Münch-Komm HGB, § 154 HGB Rn 17). Dementsprechend ist auch eine Schlussbilanz der werbenden Gesellschaft zum Auflösungsstichtag im Hinblick auf die kontinuierliche Rechnungslegung nicht erforderlich (Hillmann in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn, § 154 HGB

Rn 7; Karsten Schmidt in: Münch-Komm, HGB, § 154 Rn 10, 18).

Gleichwohl haben wir die Erfahrung gemacht, dass der Bundesanzeiger die Auffassung des Landgerichts Bonn teilt und den betroffenen Unternehmen eine Beanstandungsanzeige gegenüber dem Bundesamt für Justiz ankündigt, was in der Praxis bedeutet, dass es zu einem Ordnungsgeldverfahren kommen wird.

3. Offenlegungspflichten bei einer KG mit natürlicher Person als Komplementärin in Liquidation

Da bei einer klassischen Kommanditgesellschaft § 264a HGB keine Anwendung findet, gilt dies alles bei einer klassischen Kommanditgesellschaft nicht, mit der Folge, dass dort nur die regelmäßigen Liqui-

dations-Jahresabschlüsse offenzulegen sind.

III. Unser Tipp

Auch wenn der Beschluss des Landgerichts Bonn vom 16.03.2015 u. E. mit der Gesetzeslage nicht in Einklang steht, ist auch einer GmbH & Co. KG zu empfehlen, eine Schlussbilanz der werbenden Gesellschaft und eine Liquidations-Eröffnungsbilanz aufzustellen und innerhalb eines Jahres offenzulegen, um ein Ordnungsgeldverfahren zu vermeiden.

Die Aufstellung von drei Bilanzen lässt sich dann vermeiden, wenn man die Liquidation nicht zum Ende des Monats beschließt, in dem der Liquidationsbeschluss gefasst wurde, sondern zum 31.12. eines Jahres.

Mietpreisbremse seit dem 01.01.2019

I. Einleitung

In einigen Städten und Gebieten in Deutschland sind die Mieten bei Neuvermietungen in den letzten 10 Jahren stark gestiegen. Um die Mietpreisentwicklung zu dämpfen, wurde durch das *Mietrechtsnovellierungsgesetz* vom 21.04.2015 mit Wirkung zum 01.06.2015 die sogenannte „Mietpreisbremse“ eingeführt. Ziel dieses Gesetzes ist es, die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung bestehender Mietwohnungen grundsätzlich auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent zu begrenzen. Die neue eingeführte Mietpreisbremse zeigte Wirkung, jedoch nicht in dem vom Gesetzgeber erhofften Maße. Eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im Dezember 2018 kam sogar zu dem Ergebnis, dass die Mieten in Städten und Gebieten mit Mietpreisbremse stärker gestiegen sind als in Städten und Gebieten ohne Mietpreisbremse. Daher hat der Gesetzgeber die Mietpreisbremse durch das *Mietrechtsanpassungsgesetz* vom 18.12.2018 zugunsten der Mieter nachgebessert.

Nachfolgend finden Sie einen Überblick, was hinsichtlich der Mietpreisbremse bereits bisher galt (Nr. II – VI) und was sich seit dem 01.01.2019 geändert hat (Nr. VII. 1. – 8).

II. Inhalt der Mietpreisbremse

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann der Vermieter die Miethöhe nicht mehr frei festlegen. Die Miete darf höchstens noch 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556 d Abs. 1 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete kann dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel des betreffenden Ortes entnommen werden (§§ 558 c, 558 d BGB).

III. Räumlicher Geltungsbereich

In welchen Städten und Gebieten der Wohnungsmarkt als „angespannt“ gilt, können die einzelnen Landesregierungen durch Rechtsverordnung festlegen (§ 556 d Abs. 2 BGB). Hiervon haben zwischenzeitlich 12 Landesregierungen Gebrauch gemacht. Danach gilt die Mietpreisbremse derzeit in

- Baden-Württemberg: in 68 Städten und Gemeinden, u.a. Denkendorf, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Karlsruhe, Konstanz, Ravensburg, Reutlingen, Stuttgart, Tübingen, Ulm
- Bayern: in 137 Städten und Gemeinden, u.a. Augsburg, Bamberg, Fürth, Landshut, Ingolstadt, München, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim, Würzburg
- Berlin
- Brandenburg: in 31 Städten und Gemeinden, u.a. Ahrensfelde, Bernau (bei Berlin), Birkenwerder, Falkensee, Hohen Neuendorf, Oranienburg, Potsdam, Schönefeld, Teltow, Velten
- Bremen
- Hamburg
- Hessen: in 16 Städten und Gemeinden, u.a. Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach), Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein), Dreieich, Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach), Griesheim, Hattersheim am Main, Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke), Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)
- Niedersachsen: in 19 Städten und Gemeinden, u.a. Braunschweig, Buxtehu-
- de, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta, Wolfsburg, Ostfriesische Inseln
- Nordrhein-Westfalen: in 22 Städten und Gemeinden, u.a. Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Kleve, Köln, Leverkusen, Münster, Paderborn
- Rheinland-Pfalz: Mainz, Landau und Trier
- Schleswig-Holstein: in 12 Städten und Gemeinden, u.a. Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, Kiel, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf (bei Hamburg), Wyk (auf Föhr)
- Thüringen: in Erfurt und Jena

IV. Geltungsdauer

Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Stadt oder Region als angespannt erklärt hat, gilt dort die Mietpreisbremse befristet für *fünf* Jahre (§ 556 d Abs. 2 S. 1 BGB).

Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung beantragen. Bisher hat noch keine Landesregierung von der Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Blicke es dabei, würde die Mietpreisbremse in Hessen im Juli 2019 und in den Städten bzw. Bundesländern Berlin, Hamburg, Nordrhein-

Westfalen und Bayern im Sommer 2020 auslaufen.

V. Ausnahmen bei Bestandsschutz

War die Miete des Vormieters (Vormiete) höher als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete, kann sich der Vermieter auf *Bestandsschutz* berufen. In diesem Fall darf bei der Neuvermietung weiterhin eine Miete bis maximal zur Höhe der Vormiete verlangt werden.

VI. Ausnahmen bei Neubau und Modernisierungen

Die Mietpreisbremse gilt nur bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Bei der *Vermietung einer Wohnung in einem Neubau* kann der Eigentümer die Miethöhe frei und ohne Beschränkung festlegen. Der Grund für diese Ausnahme von der Mietpreisbremse liegt darin, dass potentielle Investoren nicht davon abgehalten werden sollen, neuen Wohnraum zu schaffen. Als „Neubau“ gelten in diesem Zusammenhang Wohnhäuser und Wohnungen, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet werden.

Eine weitere Ausnahme gilt für *umfassende Modernisierungsmaßnahmen* in Bestandswohnungen. Die Mietpreisbremse soll Vermieter nicht davon abhalten, Bestandswohnungen zu modernisieren. Damit sich die Modernisierungskosten für

den Vermieter rechnen, ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was eine Neubauwohnung gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist.

Aber auch Modernisierungen, die nicht umfassend sind, können bei der Wiedervermietung zu einem zulässigen Mietpreis oberhalb der Preisdeckelung führen, sofern und soweit die Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 bis 3 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen) rechtfertigen würden.

VII. Wichtige Änderungen seit dem 01.01.2019

Der Vermieter von Wohnungen in Städten und Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, muss sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete erkundigen, um herauszufinden, ob er mit seiner Mietpreisvorstellung über der zulässigen Mietpreisgrenze (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) liegt oder nicht. Liegt die Mietvorstellung des Vermieters unterhalb der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe, schränken ihn die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreisbremse nicht weiter ein.

Anders verhält es sich, wenn der Vermieter vom neuen Mieter eine Miete beanspruchen möchte, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In diesem Fall gilt es seit dem 01.01.2019, *neue Auskunftspflichten des Vermieters* und eine *gelockerte Rückpflicht des Mieters* zu beachten. Die einzelnen wesentlichen Änderungen bestehen in Folgendem:

1. Vermietung zum Mietpreis des Vormieters

Beabsichtigt der Vermieter vom neuen Mieter eine Miete zu verlangen, die nicht höher liegt, als bereits der Vormieter zulässigerweise gezahlt hat, dann muss der Vermieter die Miethöhe nicht kürzen (Bestandsschutz). Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, wie hoch die Miete beim Vormieter ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses gewesen war (§ 556 g Abs. 1a Nr. 1 BGB).

2. Vermietung einer Neubau-Wohnung

Handelt es sich bei der Mietwohnung um eine Wohnung in einem Neubau, die erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet wurde, kann der Vermieter die Miete frei festlegen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages

unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, dass die Wohnung erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet worden ist (§ 556 g Abs. 1a Nr. 3 BGB).

3. Vermietung einer umfassend modernisierten Wohnung

Der Vermieter einer umfassend modernisierten Wohnung muss sich für die *erste* Vermietung nach der Modernisierung ebenfalls nicht an die Mietpreisbremse halten. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, dass es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handelt (§ 556 g Abs. 1a Nr. 4 BGB). Ab der zweiten Vermietung nach der umfassenden Modernisierung gilt die Mietpreisbremse. Hierbei könnte der Vermieter allerdings die Miete verlangen, die er bereits mit dem ersten Mieter nach der Modernisierung vereinbart hatte.

4. Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung

Auch wenn der Vermieter weniger aufwendige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, kann er vom neuen Mieter einen Zuschlag über die 10 %-Grenze der Mietpreisbremse hinaus verlangen, sofern und soweit er dafür beim bisherigen Mieter die Miete wegen Modernisierungs-

maßnahmen gemäß § 559 BGB hätte erhöhen können (Modernisierungsumlage jährlich bis zu 8 % der Modernisierungskosten, bis zum 31.12.2018 noch 11 %). Das gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und in Textform Auskunft gegeben hat, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind (§ 556 g Abs. 1a Nr. 2 BGB).

5. Vermietung einer möblierten Wohnung

Grundsätzlich unterfällt auch die Vermietung einer möblierten Wohnung oder eines möblierten Apartments der Mietpreisbremse, wengleich hier – wie bisher – ein sogenannter Möblierungszuschlag geltend gemacht werden kann. Ausgenommen von der Mietpreisbremse ist allerdings die Vermietung (a) einer möblierten Wohnung, die der Vermieter nur für den vorübergehenden Gebrauch (z.B. Ferienwohnung) vermietet oder (b) eines möblierten Zimmers in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BGB).

6. Indexmieten und Staffelmieten

Indexmieten in Mietverträgen (§ 557 b BGB) werden von den Regelungen der Mietpreisbremse nicht erfasst, Staffelmieten (§ 557 a BGB) hingegen schon.

7. Zeitpunkt der Auskunftserteilung

Der Vermieter, der einen der vorstehend unter Nr. VII 1 – Nr. VII 4 genannten Ausnahmen von der Mietpreisbremse geltend machen will, muss den neuen Mieter über diesen Umstand *vor* Abschluss des Mietvertrages in Textform informieren und konkret angeben, von welcher der gesetzlichen Ausnahmeregeln er Gebrauch macht (§ 556 g Abs. 1a S. 1 BGB).

8. Folgen bei Nichtbeachtung

Versäumt der Vermieter die rechtzeitige formgerechte Auskunft *vor* Abschluss des Mietvertrages, kann er sich gegenüber dem Mieter nicht auf eine zulässige Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen. In einem solchen Fall kann vielmehr der Mieter die unzulässig hohe Miete gegenüber dem Vermieter *rügen* und ihn auf den Verstoß gegen die Mietpreisbremse hinweisen. Anders als früher genügt nunmehr ein einfaches formloses Rügen durch den Mieter. Hatte der Vermieter zuvor eine Auskunft gegeben, muss sich die Rüge des Mieters auch auf diese Auskunft beziehen. Erst nach einer solchen Rüge darf und kann der Mieter die zu viel verlangte Miete einbehalten oder später die ggf. im Zeitraum nach der Rüge zu viel gezahlten Mietbeträge zurückverlangen (§ 556 g Abs. 1 u. 2 BGB). Ohne eine Rüge des Mieters bleibt somit ein Verstoß des Ver-

mieters gegen die Mietpreisbremse ohne Sanktion.

In Fällen, in denen der Vermieter die Auskunft nicht rechtzeitig und formgerecht dem Mieter erteilt hat, kann er die Auskunft nachholen. Hat er sie in vorgeschriebener Textform nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach der Nachholung auf den von ihm geltend gemachten Ausnahmetatbestand berufen (Sanktion gemäß § 556 g Abs. 1a BGB). Hat der Vermieter die Auskunft zwar mündlich erteilt, aber nicht in der vorgeschriebenen Textform, so kann er sich auf die zulässige Ausnahme von der Mietpreisbremse erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Textform nachgeholt hat.

Eine zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreisbremse abweichende Vereinbarung wäre unwirksam (§ 556 g Abs. 1 S. 1 BGB).

Wenn Sie Fragen zu dieser komplexen Thematik haben, stehen wir Ihnen gern beratend zur Seite.

Wussten Sie schon, dass....

I. Einleitung

Bei uns in der EU muss alles reglementiert und in Gesetzen, Verordnungen und Regeln dokumentiert werden, wobei eigentlich kein Raum für Kreativität bleibt.

Zumindest wenn es um die Benennung oder den Inhalt der Vorschriften geht, bleibt aber doch noch ein wenig Spielraum, oder haben Sie von folgenden Vorschriften schon einmal etwas gehört?

II. Rekord Gesetzesbezeichnungen

Wussten Sie schon, dass es tatsächlich ein **Rindfleischetikettierungsüberwachungsaufgabenübertragungsgesetz** (kurz: *RfLEtt-ÜAÜG*) gab? Wegen des ausführlichen Titels (62 Buchstaben!) bedarf es hier keiner weiteren Zweckerklärung. Bei seiner Einführung im Jahre 1999 im Mecklenburg-Vorpommerschen Landtag entschuldigte man sich unter großem Gelächter der Abgeordneten für die „mögliche“ Überlänge des Gesetzstitels, es wurde dennoch tatsächlich am 19.01.2000 beschlossen, jedoch am 29.05.2013 wieder aufgehoben.

Was die zu kennzeichnenden Rinder vom Wegfall dieser Vorschrift hielten, ist leider nicht dokumentiert.

Auch außerhalb des Tierschutzes werden Rekorde bei der Länge des Gesetzstitels aufgestellt: Die **Grundstücksverkehrsgenehmi-**

gungszuständigkeitsübertragungsverordnung (kurz: *GrundVZÜV*) toppt mit 67 Buchstaben noch die *RfLEttÜAÜG*, galt von Dezember 2003 bis November 2007 und hieß ausgeschrieben **Verordnung zur Übertragung der Zuständigkeiten des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin nach § 8 Satz 2 der Grundstücksverkehrsordnung auf das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen**. Auch hier entbehrt die ausführliche Beschreibung jeder Erklärung der Zweckbestimmung dieser Verordnung, die durch Artikel 75 des Zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz (2. BMJBBG) am 23.11.2007 wieder aufgehoben wurde.

III. Inhaltskritische Bestimmungen

Wussten Sie schon, dass in § 26 des Landesreisekostengesetzes in NRW Folgendes geregelt ist: **„Wenn ein Beamter während der Dienstreise stirbt, so ist die Dienstreise beendet“**? Dieser sinnfreie Paragraph benötigt wohl kaum eine Kommentierung.

Wussten Sie schon, dass seit Ende 1946 in Deutschland, um genau zu sein in Hessen, noch die **Todesstrafe** galt? Art. 21 Abs. 1 der Hessischen Verfassung lautet: "Ist jemand einer strafbaren Handlung für schuldig befunden worden, so können ihm aufgrund der Strafgesetze durch richterliches Urteil die Freiheit und die bürgerlichen Ehrenrechte entzo-

gen oder beschränkt werden. Bei besonders schweren Verbrechen kann er zum Tode verurteilt werden." Gottlob war dieser Artikel tatsächlich niemals gültig, da Bundesrecht Landesrecht bricht und in Art. 102 des Grundgesetzes die Todesstrafe für abgeschafft erklärt wird. Durch die Reform der Landesverfassung in Hessen im Oktober 2018 wurde Art. 21 aus der Hessischen Verfassung endlich eliminiert.

Wussten Sie schon, dass es bis zur Affäre „Böhmermann-Erdogan“ tatsächlich noch den Paragraphen 103 „**Majestätsbeleidigung**“ im StGB gab, der bei Beleidigungen gegen ausländische Staatsoberhäupter und Vertreter ausländischer Staaten eine Strafe von bis zu fünf Jahren Haft vorsah? Um weitere politische Spannungen zu umgehen wurde § 103 StGB zum 01.01.2018 abgeschafft.

VI. Sport-Reglementierungen

Auch beim liebsten Sport der Deutschen ist alles korrekt reglementiert:

Wussten Sie schon, dass seit 1896 in den **Jenaer Regeln** exakt festgeschrieben ist, dass Fußballspielfelder frei von Bäumen und Sträuchern sein müssen?

Oder dass gemäß den **Färöer-Regeln** in Thorshavn und Klaksvik aufgrund des erhöhten Sturmrisikos der Färöer-Inseln ein Teamkollege des Elfmeter-Schützens den Ball solange festhalten darf, bis der andere geschossen hat, um so dem Wind ein Schnippchen zu schlagen?

Kurios ist auch, dass, auch wenn es nicht explizit im **Eishockey-Reglement** vorgesehen ist, bereits 1874 der erste Tiefschutz getragen wurde, der erste Helm jedoch erst 1974!!!! Seit

1979 ist die Helmpflicht dann auch im offiziellen Regelbuch der International Eishockey-Föderation (IIHF) (Regel 223: „Helm“ und 224 „Helmvisier“) festgeschrieben.

V. Vermummungsverbot

Wussten Sie schon, dass nach § 17a Abs. 2 VersammlG, das in diesem Punkt von den meisten Bundesländern übernommen wurde, es verboten ist, bei öffentlichen Versammlungen „...Gegenstände mit sich zu führen, die geeignet und den Umständen nach dazu bestimmt sind, die Feststellung der Identität zu verhindern.“ Somit ist die Vermummung bei Versammlungen eine Straftat und wird gemäß § 27 Abs. 2 bzw. § 29 Abs. 2 VersammlG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe geahndet.

Das gewinnt derzeit in einigen Bundesländern zunehmend an Bedeutung, obwohl fraglich ist, ob karnevalistisches Treiben als öffentliche Versammlung im engeren Sinne und Kostümierungen durchweg als Vermummung gesehen werden können. Und obwohl das Vermummungsverbot im eigenen Auto auch gilt: Solange die Maskierung das Fahrvermögen nicht beeinträchtigt erlaubt die deutsche StVO den Jecken durchaus das Fahren mit Perücke und Pappnase.

Bei Motorradhelmen steht sicher außer Frage, dass sie die Feststellung der Identität verhindern: Verstoßen daher sämtliche Kradfahrer gegen § 17a des VersammlG?

Darauf ein dreifach donnerndes Alaaf, Helau, Ahoi und Ajoo!