

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. April 2018 sind die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden **Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen**, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Dem Gesetzgeber wird aufgegeben, bis spätestens zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regelungen weiter angewendet werden. Darüber hinaus dürfen die verfassungswidrigen Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024 angewendet werden.

Damit gelten die bisherigen Regelungen zur Bewertung von Grundvermögen für die in der Vergangenheit festgestellten Einheitswerte weiterhin fort. Auch künftige Feststellungen von Einheitswerten sind bis zum 31.12.2019 nach diesen Regelungen und darüber hinaus über einen Zeitraum von fünf Jahren, maximal bis zum 31.12.2024 möglich.

Begründet wird diese lange Frist damit, dass die bundesweite Neubewertung aller Grundstücke anhand der neu zu fassenden Bewertungsregelungen einen außerordentlichen Umsetzungsaufwand in zeitlicher und personeller Hinsicht auslöst, dem durch diese Fortgeltungsvorgabe Rechnung getragen werden soll. Vertreter von Ländern und Finanzverwaltungen hatten für lange Übergangsfristen plädiert, da sie für eine Neubewertung der rund 35 Millionen Grundstücke Zeit brauchen.

Die Abgabe trifft in Deutschland nicht nur Immobilienbesitzer, sondern über die Nebenkosten auch die Mieter. Es bleibt abzuwarten, auf welche gesetzliche Neuregelung sich die große Koalition mit den Bundesländern innerhalb der Frist einigen kann und welche Auswirkungen sich daraus für Immobilienbesitzer und Mieter ergeben werden.

Wir werden den weiteren Fortgang verfolgen und Sie diesbezüglich auf dem Laufenden halten. Haben Sie weitere Fragestellungen rund um diese Thematik können Sie uns gern ansprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Enrico Nitschke  
Geschäftsführender Gesellschafter bei DORNBACH

### Inhaltsverzeichnis

Häftiges Miteigentum an außerhäuslichem Arbeitszimmer .....	2
Bewertung des privaten Nutzungswerts von Importfahrzeugen .....	2
Dienstwagen für Ehepartner mit Minijob .....	3
Steuerbarkeit der den Arbeitgebern gewährten Eingliederungszuschüsse zur Beschäftigung von Arbeitnehmern .....	3
Steuerfreie Überlassung eines Computers an einen Arbeitnehmer ...	3
Krankheitskosten sind keine Sonderausgaben .....	3
Krankenversicherungsbeiträge nur für eine Basisabsicherung abziehbar .....	3
Buchwertfortführung bei Abspaltung des gesamten operativen Betriebs einer Kapitalgesellschaft .....	4
Veräußerung von Anteilen und Erwerb durch die GmbH .....	4
Keine erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags für Grundstücksunternehmen bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen .....	4
Grundstückseigentümer haften für ihre Handwerker .....	4
Steuerliche Anerkennung eines Mietverhältnisses bei nicht ehelicher Lebensgemeinschaft zwischen Vermieter und Mieter .....	5
Abzug nachträglicher Schuldzinsen bei Vermietungseinkünften .....	5
Rechnungsberichtigung im Fall einer zur Unrecht ausgewiesenen Umsatzsteuer .....	5
Verfahrensweg zur Korrektur eines unberechtigt ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrags .....	6
Ferienjobs sind für Schüler sozialversicherungsfrei .....	6
Feststellung der Zahlungsunfähigkeit einer GmbH .....	6
Vermieter trägt Darlegungs- und Beweislast bei Betriebskostenabrechnung .....	6
Zustimmung zur Mieterhöhung durch Zahlung der erhöhten Miete .....	7
Informationspflichten des Maklers zum Energieverbrauch bei einer Immobilienanzeige .....	7
Fehlerhaft öffentlich zugestellter Verwaltungsakt wird durch Akteneinsicht des Prozessbevollmächtigten bekannt gegeben .....	7
Zulässigkeit einer Außenprüfung .....	8
Pflichten von Suchmaschinenbetreibern bei Hinweisen auf Rechtsverstöße .....	8
Informationspflichten des Maklers zum Energieverbrauch bei einer Immobilienanzeige .....	8
Als „Vollmacht“ überschriebenes Schriftstück kann Testament sein ...	8

**Termine Juli 2018**

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.07.2018	13.07.2018	06.07.2018
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.07.2018	13.07.2018	06.07.2018
Sozialversicherung <sup>5</sup>	27.07.2018	entfällt	entfällt

- <sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.
- <sup>2</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
- <sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- <sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern (mit Dauerfristverlängerung) für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- <sup>5</sup> 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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.07.2018) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 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.

Diese Informationen und weitere Beiträge finden Sie auf unserer Website.

**Hälftiges Miteigentum an außerhäuslichem Arbeitszimmer**

Ein Ehepaar kaufte zwei Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, die dann jeweils im hälftigen Miteigentum der Ehepartner standen. Dafür nahm das Ehepaar gemeinsam ein Darlehn auf. Zins und Tilgung zahlten sie von ihrem gemeinsamen Konto. Eine der Wohnungen nutzte die Ehefrau als steuerlich anerkanntes außerhäusliches Arbeitszimmer. Das Finanzamt berücksichtigte die nutzungsabhängigen Kosten wie Energie- und Wasserkosten in voller Höhe als Werbungskosten, während es Abschreibung und Schuldzinsen nur zur Hälfte zum Abzug zuließ.

Der Bundesfinanzhof (BFH, Urt. v. 06.12.2017, VI R 41/15, DB 2018, S. 801) bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Bei gemeinschaftlichem Erwerb einer Wohnung ist davon auszugehen, dass jeder Miteigentümer die Anschaffungskosten entsprechend seinem Miteigentumsanteil getragen hat. Grundstücksorientierte Kosten wie Abschreibung, Grundsteuern, Versicherungen und Schuldzinsen können daher nur entsprechend den Miteigentumsanteilen zu Werbungskosten führen.

**Bewertung des privaten Nutzungswerts von Importfahrzeugen**

Wird der private Nutzungswert eines mehrheitlich betrieblich genutzten Kraftfahrzeugs nach der 1 %-Methode ermittelt, ist dessen inländischer Bruttolistenpreis zugrunde zu legen (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 EStG). Bei Importfahrzeugen, für die es keine inländischen Bruttolistenpreise gibt, ist nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH, Urt. v. 09.11.2017, III R 20/16, BFH/NV 2018, S. 563) wie folgt vorzugehen:

Ist das Fahrzeug mit einem bau- und typengleichen inländischen Fahrzeug vergleichbar, ist dessen Bruttolisten-

preis anzusetzen. Andernfalls kann man sich an den inländischen Endverkaufspreisen freier Importeure orientieren. Im entschiedenen Fall wurde der tatsächlich in Rechnung gestellte Bruttopreis zugrunde gelegt.

Ein ausländischer Listenpreis kann nicht angesetzt werden. Dieser spiegelt nicht die Preisempfehlung des Herstellers wider, die für den inländischen Neuwagenmarkt gilt.

### ***Dienstwagen für Ehepartner mit Minijob***

Ein Unternehmer beschäftigte seine Ehefrau im Rahmen eines Minijobs als Büro-, Organisations- und Kurierkraft. Den betrieblichen Pkw, den er ihr dafür zur Verfügung stellte, durfte die Ehefrau auch privat fahren. Das Finanzamt erkannte das Arbeitsverhältnis nicht an, da es einem Fremdvergleich nicht standhielte. Infolge versagte es die Berücksichtigung des Lohnaufwands sowie der Pkw Kosten für das der Ehefrau überlassene Fahrzeug als Betriebsausgaben.

Das Finanzgericht Köln (FG Köln, Urt. v. 27.09.2017, 3 K 2547/16, (Rev. eingel., Az. BFH: X R 44/17)) widersprach dem Finanzamt. Obwohl die vorliegende Gestaltung im Rahmen eines Minijob-Arbeitsverhältnisses ungewöhnlich sei, hielten Vertrag und Durchführung dem Fremdvergleich stand. Zwar sei die gewährte Vergütung in Gestalt eines Bar- und Sachlohns angesichts eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses selten. Dennoch hielt sie das Gericht deshalb nicht automatisch für unüblich.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

### ***Steuerbarkeit der den Arbeitgebern gewährten Eingliederungszuschüsse zur Beschäftigung von Arbeitnehmern***

Ob die den Arbeitgebern gewährten Zuschüsse für die Beschäftigung von Arbeitnehmern zur Sicherung ihres Lebensunterhalts und zur Eingliederung in Arbeit nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch als steuerpflichtige oder steuerfreie Einnahmen zu behandeln sind, kann nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH, Urt. v. 29.08.2017, VIII R 17/13, BFH/NV 2018, S. 472) offen bleiben. Bei einer unterstellten Steuerfreiheit wären die im Zusammenhang mit steuerfreien Zuschüssen stehenden Lohnzahlungen (Betriebsausgaben) um die Zuschüsse zu kürzen (§ 3c Abs. 1 EStG). Bei einer unterstellten Steuerpflicht wären die damit im Zusammenhang stehenden Lohnzahlungen in vollem Umfang ergebniswirksam. Das Ergebnis wäre in beiden Fällen gleich.

### ***Steuerfreie Überlassung eines Computers an einen Arbeitnehmer***

Arbeitgeber können ihren Arbeitnehmern betriebliche Datenverarbeitungs- und Kommunikationsgeräte zur privaten Nutzung steuerfrei überlassen. Darunter fallen bspw. PCs, Laptops, Tablets oder Smartphones. Ob dies durch Gehaltsumwandlung geschieht oder die Arbeitnehmer die Überlassung zusätzlich zum geschuldeten Arbeitslohn erhalten, ist für die Steuerfreiheit unerheblich.

Die Nutzung ist allerdings dann nicht steuerfrei, wenn der Arbeitgeber einen PC von einem Dritten least und in einem Überlassungsvertrag mit seinem Arbeitnehmer Regelungen aufnimmt, nach denen diesem der PC (Leasinggegenstand) zuzurechnen ist. Denn dann wird kein betriebliches Gerät überlassen.

So hat es das Sächsische Finanzgericht (Sächsisches FG, Urt. v. 02.11.2017, 8 K 870/17) entschieden. Im zugrunde liegenden Fall war nach den Regelungen des Vertrags mit dem Leasinggeber zwar der PC dem Arbeitgeber (Leasingnehmer) zuzurechnen. Da der Arbeitgeber allerdings mit seinem Arbeitnehmer vereinbart hatte, dass dieser die Pflichten aus dem Leasingvertrag übernimmt und die entsprechenden Rechte abgetreten erhält, erfolgte die endgültige Zurechnung des Geräts zum Arbeitnehmer.

### ***Krankheitskosten sind keine Sonderausgaben***

Privat Krankenversicherte können oft eine Beitragserstattung erhalten, indem sie einen Teil ihrer Krankheitskosten selbst tragen. Diese selbst getragenen Kosten können jedoch nicht als Beiträge zur Krankenversicherung im Rahmen des Sonderausgabenabzugs berücksichtigt werden. Mit dieser Entscheidung führt der Bundesfinanzhof (BFH, Urt. v. 29.11.2017, X R 3/16) seine Rechtsprechung zur Kostentragung bei einem Selbstbehalt fort.

Nur solche Ausgaben sind als Beiträge zu Krankenversicherungen abziehbar, die im Zusammenhang mit der Erlangung des Versicherungsschutzes stehen. Nur diese dienen letztlich der Vorsorge.

**Hinweis:** Übersteigen die selbst getragenen Krankheitskosten die zumutbare Belastung (§ 33 Abs. 3 EStG), können sie möglicherweise aber als außergewöhnliche Belastung abziehbar sein.

### ***Krankenversicherungsbeiträge nur für eine Basisabsicherung abziehbar***

Beiträge zu Krankenversicherungen sind als Sonderausgaben abziehbar, soweit diese zur Erlangung eines sozialhilfegleichen Versorgungsniveaus erforderlich sind. Entscheidendes Kri-

terium ist die Erforderlichkeit der Beiträge. Beiträge zur doppelten oder mehrfachen Absicherung des versorgungsrechtlich gebotenen Versorgungsniveaus sind nicht erforderlich, da die Basisversorgung bereits durch eine Krankenversicherung gewährleistet ist.

Der Bundesfinanzhof (BFH, Urt. v. 29.11.2017, X R 5/17, BFH/NV 2018, S. 494) hat deshalb entschieden, dass die Zahlung von Pflichtbeiträgen zur Basisabsicherung in der gesetzlichen Krankenversicherung den Abzug ebenfalls gezahlter Basisversicherungsbeiträge zur privaten Krankenversicherung als Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastung ausschließt.

Die Beiträge sind nur im Rahmen der für Vorsorgeaufwendungen vorgesehenen Höchstgrenze nach einer Günstigerprüfung abzugsfähig (§ 10 Abs. 4a EStG).

### ***Buchwertfortführung bei Abspaltung des gesamten operativen Betriebs einer Kapitalgesellschaft***

Überträgt eine Kapitalgesellschaft Wirtschaftsgüter auf eine andere Kapitalgesellschaft, führt dies grundsätzlich bei der übertragenden Gesellschaft zu einem Gewinn in Höhe der Differenz zwischen dem gemeinen Wert (regelmäßig dem Verkehrswert) und dem Buchwert des Wirtschaftsguts. Wird jedoch ein Teilbetrieb übertragen, kann die Übertragung unter bestimmten Voraussetzungen zum Buchwert erfolgen, sodass es nicht zu einem Gewinn kommt. Voraussetzung ist u. a., dass nicht nur ein Teilbetrieb übertragen wird, sondern auch ein Teilbetrieb bei der übertragenden Gesellschaft verbleibt. Der Teilbetrieb wird definiert als die „Gesamtheit der in einem Unternehmensteil einer Gesellschaft vorhandenen aktiven und passiven Wirtschaftsgüter, die in organisatorischer Hinsicht einen selbst-

ständigen Betrieb, d. h. eine aus eigenen Mitteln funktionsfähige Einheit, darstellen“.

Nach einer Entscheidung des Hessischen Finanzgerichts (Hessisches FG, Urt. v. 10.11.2017, 4 K 2005/16, (Nichtzulassungsbeschw. eingel., Az. BFH: I B 11/18)) ist eine Buchwertfortführung nicht möglich, wenn die Gesellschaft ihren gesamten operativen Betrieb überträgt und nur einzelne Wirtschaftsgüter zurückbehält. Ein Teilbetrieb setzt eine Tätigkeit am Markt voraus, die das Gericht bei einer rein vermögensverwaltenden Tätigkeit verneint.

### ***Veräußerung von Anteilen und Erwerb durch die GmbH***

Veräußert ein Gesellschafter seine Anteile an die GmbH, an der er beteiligt ist, stellt dies ein Veräußerungsgeschäft dar. Die dazu gesellschaftsintern vorzunehmende Umgliederung einer freien Gewinnrücklage in eine zweckgebundene Rücklage führt nicht zu nachträglichen Anschaffungskosten des veräußernden Gesellschafters.

Grundsätzlich können nur solche Aufwendungen des Gesellschafters den (nachträglichen) Anschaffungskosten einer Beteiligung zugeordnet werden, die zu einer offenen oder verdeckten Einlage in das Kapital der Gesellschaft führen.

Dass die Umgliederung nun nicht zu nachträglichen Anschaffungskosten führt, lässt sich damit begründen, dass zum Zeitpunkt der Umgliederung kein Anspruch auf Gewinnausschüttung besteht, weil es keinen Gewinnverteilungsbeschluss gibt. Auch kann diese Umgliederung nicht einer Kapitalzuführung des Gesellschafters von außen gleichgestellt werden. Ebenso sind die handelsrechtlichen Änderungen durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unbeachtlich (§ 272 Abs. 1a und 1b HGB). Sie betreffen alleine die Ge-

sellschaftsebene und haben keine Auswirkung auf die steuerliche Beurteilung des Vorgangs beim veräußernden Gesellschafter (BFH, Urt. v. 06.12.2017, IX R 7/17, BFH/NV 2018, S. 576).

### ***Keine erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags für Grundstücksunternehmen bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen***

Ein Steuerpflichtiger vermietete ein Areal, auf dem sich neben einem SB-Warenhaus auch eine Tankstelle befand. Er machte die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen bei der Gewerbesteuer geltend, die auf Antrag bei ausschließlicher Grundbesitzverwaltung in Anspruch genommen werden kann (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG).

Das Finanzamt lehnte die erweiterte Kürzung mit der Begründung ab, dass keine ausschließliche Grundbesitzverwaltung vorläge. Diese Auffassung hat das Finanzgericht Düsseldorf (FG Düsseldorf, Urt. v. 29.06.2017, 8 K 2641/15, (Rev. eingel., Az. BFH: I R 53/17, III R 36/17,)) bestätigt.

Die Mitvermietung der Tankstelle samt Betriebsvorrichtungen sei für eine Grundstücksverwaltung nicht zwingend erforderlich und stelle auch kein unbedeutendes Nebengeschäft dar.

Der Bundesfinanzhof wird abschließend entscheiden.

### ***Grundstückseigentümer haften für ihre Handwerker***

Ein Grundstückseigentümer haftet für Schäden am Nachbarhaus, wenn diese durch Arbeiten seiner Handwerker dort entstanden sind. Dass der Handwerker sorgfältig ausgewählt worden ist, ändert daran nichts. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 09.02.2018, V ZR 311/16) entschieden.



Ein Grundstückseigentümer hatte einen Handwerker beauftragt, das Dach seines Hauses zu reparieren. Der Dachdecker verursachte einen Brand, der das Haus vollständig zerstörte. Durch den Brand wurde das unmittelbar angebaute Haus des Nachbarn erheblich beschädigt. Da der Handwerker zwischenzeitlich insolvent geworden war, verlangte die Versicherung des geschädigten Nachbarn vom Grundstückseigentümer Schadenersatz.

Nach Auffassung des Gerichts steht dem Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer ein verschuldungsunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu. Dieser ist gegeben, wenn von einem Grundstück eine rechtswidrige Einwirkung, hier das Feuer, auf ein anderes Grundstück ausgeht. Dabei muss die Beeinträchtigung auf den Willen des Eigentümers zurückgehen. In diesem Fall war das der Reparaturauftrag an den Handwerker, der den Brand verursacht hatte. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Auftraggeber bei der Auswahl des Handwerkers Sorgfaltspflichten verletzt hat.

### **Steuerliche Anerkennung eines Mietverhältnisses bei nicht ehelicher Lebensgemeinschaft zwischen Vermieter und Mieter**

Der Eigentümer einer Immobilie erklärte aufgrund angefallener Erhaltungsaufwendungen negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus einer Wohnung im Obergeschoss seines ansonsten selbst genutzten Hauses. Mieterin der Wohnung im Obergeschoss war die Lebensgefährtin des Eigentümers, mit der er seit 12 Jahren zusammen war.

Das Finanzamt lehnte die Anerkennung des Mietverhältnisses nach einer späteren Überprüfung der Verhältnisse ab, weil das Paar die

Wohnung zeitweise gemeinsam bewohnt hatte. Nach abgeschlossener Prüfung änderte das Finanzamt die bestandskräftigen Einkommensteuerbescheide 2011 und 2012 wegen nachträglichen Bekanntwerdens neuer Tatsachen (§ 173 Abs. 1 Nr. 1 AO). Die Tatsache, dass zwischen dem Vermieter und der Mieterin eine persönliche Beziehung bestand, war dem Finanzamt erst anlässlich der späteren Nachprüfung bekannt geworden. Das Finanzgericht München (FG München, Ur. v. 20.11.2017, 7 K 2023/16) stimmte der Änderung der Bescheide zu.

### **Abzug nachträglicher Schuldzinsen bei Vermietungseinkünften**

Fallen nach der Veräußerung eines Vermietungsobjekts hierfür noch Schuldzinsen an, können sie steuerlich insoweit noch als Werbungskosten geltend gemacht werden, als der Verkaufspreis nicht zur Darlehnstilgung ausreicht. Wird das Darlehn aber nicht zurückgezahlt, weil hierfür bspw. hohe Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen, sind die Schuldzinsen auch dann nicht abzugsfähig, wenn der Steuerpflichtige behauptet, vom Verkaufspreis ein anderes Vermietungsobjekt kaufen zu wollen. Allein die Absicht genügt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH, Ur. v. 06.12.2017, IX R 4/17, BFH/NV 2018, S. 569) nicht. Die angebliche Investitionsabsicht in ein noch zu erwerbendes und nicht bestimmtes Vermietungsobjekt reicht nicht aus, um den notwendigen wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietungstätigkeit zu begründen.

### **Rechnungsberichtigung im Fall einer zur Unrecht ausgewiesenen Umsatzsteuer**

Hat ein Unternehmer in einer Rechnung Umsatzsteuer ausgewiesen, obwohl er gegenüber dem Rechnungsempfänger keine Leistung erbracht hat, schuldet er den ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrag. Der Unternehmer kann die Rechnung mit Zustimmung des Finanzamts berichtigen, soweit die Gefährdung des Steueraufkommens beseitigt worden ist. Die Gefährdung des Steueraufkommens ist beseitigt, wenn der Rechnungsempfänger entweder die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abgezogen oder die geltend gemachte Vorsteuer an die Finanzbehörde zurückgezahlt hat.

Rechnung ist jedes Dokument, mit dem über eine Lieferung oder sonstige Leistung abgerechnet wird, gleichgültig, wie dieses Dokument im Geschäftsverkehr bezeichnet wird. Nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg (FG Baden-Württemberg, Ur. v. 11.12.2017, 9 K 2646/16, (Rev. eingel., Az. BFH: XI R 5/18), EFG 2018, S. 513) liegt auch dann eine Rechnung vor, wenn das Dokument nicht alle Angaben enthält, die für einen Vorsteuerabzug erforderlich sind. Das Dokument müsse nur den Rechnungsaussteller und den Leistungsempfänger ausweisen sowie die gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer und eine Leistungsbeschreibung enthalten. Insbesondere die Leistungsbeschreibung müsse nicht sehr konkret und ausführlich sein, es reichen ganz allgemeine Angaben aus. Ob Voraussetzung für die Rechnungsberichtigung auch ist, dass der vermeintliche Leistungsempfänger den Umsatzsteuerbetrag an den Rechnungsaussteller zurückgezahlt hat, lässt das Gericht ausdrücklich offen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

### **Verfahrensweg zur Korrektur eines unberechtigt ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrags**

Wer als Aussteller einer Rechnung die Umsatzsteuer gesondert ausweist, obwohl er dazu nicht berechtigt ist, schuldet dem Finanzamt diesen Betrag (§ 14c Abs. 2 UStG). Will er die Rechnung später wirksam berichtigen, muss er ein schriftliches Antragsverfahren einhalten. An dessen Anfang steht der schriftliche Berichtigungsantrag beim zuständigen Finanzamt. Erst nach der Prüfung, ob die Berichtigungsvoraussetzungen erfüllt sind, und der nachfolgenden Zustimmung des Finanzamts kann die Korrektur durchgeführt werden (FG Baden-Württemberg, Gerichtsbescheid v. 10.08.2017, 1 K 2292/15).

### **Ferienjobs sind für Schüler sozialversicherungsfrei**

Schüler können in den Ferien im Rahmen eines kurzfristigen Beschäftigungsverhältnisses unbegrenzt Geld verdienen, ohne sozialversicherungspflichtig zu werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Dauer des Ferienjobs bei einer Arbeitswoche von mindestens fünf Tagen höchstens drei Monate beträgt. Bei einer Arbeitswoche unter fünf Tagen dürfen gesamt 70 Arbeitstage nicht überschritten werden. Eine geringfügige Beschäftigung liegt jedoch nicht mehr vor, wenn diese berufsmäßig ausgeübt wird und das Arbeitsentgelt 450 € im Monat übersteigt (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. 115 SGB IV).

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

**Beispiel:** Schüler Paul arbeitet erstmals in den Sommerferien vom 5. Juli bis 17. August 2018 montags bis freitags in einer Firma und erhält da-

für ein Entgelt von insgesamt 1.000 €. Es entsteht keine Sozialversicherungspflicht, weil er nicht mehr als drei Monate arbeitet. Am 1. Oktober 2018 vereinbaren sie, dass Paul fortan für monatlich 450 € weiterarbeitet. Ab diesem Tag hat der Arbeitgeber pauschale Sozialversicherungsabgaben, Pauschalsteuer und Umlagen an die Minijob-Zentrale der Bundesknappschaft zu entrichten. Außerdem wird ein Arbeitnehmeranteil zur Rentenversicherung einbehalten, sofern Paul keine Befreiung von der Rentenversicherungspflicht beantragt.

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

### **Feststellung der Zahlungsunfähigkeit einer GmbH**

Tritt bei einer GmbH Zahlungsunfähigkeit ein, muss der Geschäftsführer einen Insolvenzantrag stellen (§ 15a Abs. 1 InsO) und darf grundsätzlich keine Zahlungen mehr leisten (§ 64 GmbHG). Verstößt der Geschäftsführer gegen seine Insolvenzantragspflicht, muss er mit erheblichen straf- und zivilrechtlichen Konsequenzen rechnen.

Zahlungsunfähigkeit bedeutet, dass der Schuldner die fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann. Sie liegt regelmäßig vor, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, innerhalb von drei Wochen die benötigten Finanzmittel zu beschaffen, um die Liquiditätslücke auf unter 10 % zurückzuführen.

Nach Auffassung der zuständigen Senate für Insolvenz- und Strafrecht des Bundesgerichtshofs (Vgl. BGH, Beschl. v. 16.05.2017, 2 StR 169/15; BGH, Ur. v. 12.02.2015, IX ZR 180/12) sind in der Liquiditätsbilanz zur Feststellung der Zahlungsunfähigkeit die im maßgeblichen Zeitpunkt verfügbaren und innerhalb von drei Wochen flüssig zu machenden Mittel zu

den am selben Stichtag fälligen und eingeforderten Verbindlichkeiten in Beziehung zu setzen. Für die Berechnung nicht explizit erwähnt werden die innerhalb von drei Wochen nach dem Stichtag fällig werdenden und eingeforderten Verbindlichkeiten, sog. Passiva II.

Der für das Gesellschaftsrecht zuständige Senat des Bundesgerichtshofs (BGH, Ur. v. 19.12.2017, II ZR 88/16) hat in seiner Rechtsprechung nunmehr ausdrücklich verlangt, dass bei Prüfung der Zahlungsunfähigkeit auch die Passiva II einbezogen werden.

**Hinweis:** Ob sich die anderen Senate dieser Rechtsauffassung anschließen, bleibt abzuwarten. GmbH-Geschäftsführer ist aber dringend zu empfehlen, bei der Prüfung der Zahlungsunfähigkeit der GmbH heute schon die Passiva II zu berücksichtigen.

### **Vermieter trägt Darlegungs- und Beweislast bei Betriebskostenabrechnung**

Stellt ein Vermieter extrem hohe Nachforderungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, hat er für die erhobene Forderung den Beweis zu erbringen, dass die abgerechneten Kosten auch tatsächlich angefallen sind. Der Mieter muss den Nachforderungsbetrag nicht zahlen, wenn die ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers in der Abrechnung besteht. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH, Ur. v. 07.02.2018, VIII ZR 189/17) entschieden.

In dem entschiedenen Fall sollte ein Mieter für seine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eine ungewöhnlich hohe Nachzahlung leisten. Er sollte angeblich fast die Hälfte der Heizenergie des gesamten Mehrfamilienhauses verbraucht haben, wobei seine Wohnung gerade einmal 13 % der gesamten Wohnfläche ausmachte. Der Mieter forderte die Vorlage der Ablesbelege der Ver-

brauchseinheiten für die übrigen Wohnungen und verweigerte die Nachzahlung. Der Vermieter verweigerte die Einsichtnahme in die Unterlagen und klagte auf Zahlung der Betriebskosten.

Nach Auffassung des Gerichts hat der Mieter zu Recht die Nachzahlung verweigert. Denn nicht der Mieter habe die Unrichtigkeit der Abrechnung darzulegen und zu beweisen, sondern der Vermieter deren Richtigkeit. Zudem sei der Mieter zur Zahlungsverweigerung berechtigt gewesen, da ihm die Abrechnungsunterlagen nicht vollständig zur Verfügung gestellt worden seien. Der Mieter habe das Recht, die erstellte Betriebskostenabrechnung des Vermieters zu prüfen und hierzu alle erforderlichen Unterlagen des Vermieters einzusehen, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung erforderlich ist (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB).

### **Zustimmung zur Mieterhöhung durch Zahlung der erhöhten Miete**

Zahlt der Mieter nach einem Mieterhöhungsverlangen dreimal vorbehaltlos die erhöhte Miete, hat er der Mieterhöhung zugestimmt. Der Vermieter hat in diesem Fall keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmungserklärung. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH, Beschl. v. 30.01.2018, VIII ZB 74/16, WuM 2018, S. 151) entschieden.

Der Vermieter hatte die Miete erhöht und dem Schreiben an den Mieter eine schriftliche Zustimmungserklärung beigelegt. Der Mieter ignorierte das Formular, zahlte jedoch die erhöhte Miete in den folgenden Monaten. Gleichwohl reichte der Vermieter Klage ein, da er auf eine schriftliche Zustimmung bestand.

Nach Auffassung des Gerichts habe der Mieter der Mieterhöhung jedoch schlüssig zugestimmt, da er die geforderte Mieterhöhung dreimal in Folge vorbehaltlos gezahlt habe. Eine schriftliche Erklärung könne der Vermieter nicht verlangen, da das Gesetz keine solche Formvorschrift vorsehe.

### **Informationspflichten des Maklers zum Energieverbrauch bei einer Immobilienanzeige**

Verkäufer und Vermieter sind vor dem Verkauf und der Vermietung einer Immobilie in einer Immobilienanzeige in kommerziellen Medien zu folgenden Angaben über den Energieverbrauch verpflichtet, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt:

- Art des Energieausweises,
- wesentlicher Energieträger für die Heizung des Wohngebäudes,
- Baujahr des Wohngebäudes,
- Energieeffizienzklasse und der

- Wert des Endenergiebedarfs oder Energieverbrauchs.

Ein Immobilienmakler ist zwar nicht unmittelbar Adressat dieser aus der Energiesparverordnung (§ 16a EnEV) resultierenden Informationspflicht. Er ist aber dennoch nach dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (§ 5a Abs. 2 UWG) zu diesen Angaben in seinen Anzeigen verpflichtet, weil ansonsten Verbraucher irreführt werden könnten (BGH, Urte. v. 05.10.2017, I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17).

### **Fehlerhaft öffentlich zugestellter Verwaltungsakt wird durch Akteneinsicht des Prozessbevollmächtigten bekannt gegeben**

Ist der Aufenthaltsort eines Steuerpflichtigen unbekannt, kann ihm ein Verwaltungsakt, wie bspw. ein Steuerbescheid, auch öffentlich zugestellt werden (§ 122 AO, § 10 VwZG). Dabei wird nicht der Verwaltungsakt, sondern lediglich eine Benachrichtigung mit bestimmten Pflichtinhalten veröffentlicht. Fehlt ein Pflichtinhalt, liegt ein Zustellungsmangel vor, sodass der Verwaltungsakt nicht bekanntgegeben ist und auch keine Rechtswirkungen entfaltet. Der Mangel kann aber geheilt werden (§ 8 VwZG).

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH, Urte. v. 13.09.2017, III R 6/17, BFH/NV 2018, S. 403) entschiedenen Fall litt ein öffentlich zugestellter Kindergeld-Aufhebungsbescheid an einem Zustellungsmangel. Dieser Mangel wurde nach Auffassung des Bundesfinanzhofs aber dadurch geheilt, dass der Prozessbevollmächtigte im Rahmen eines steuerstrafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Kindergeldberechtigten die Kindergeldakten eingesehen und den Bescheid zur Kenntnis genommen hatte. Der Bescheid war deshalb zu diesem Zeitpunkt bekanntgegeben worden.

## **Impressum**

### Herausgeber:

DORNBACH GMBH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Anton-Jordan-Straße 1  
56070 Koblenz

### Verantwortlich für den Inhalt:

Dipl.-Betriebswirt Rolf Groß  
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater  
Fachberater für  
Internationales Steuerrecht

Die in dieser Mandantenzeitung gegebenen Informationen können die zugrunde liegenden Sachverhalte oftmals nur verkürzt wiedergeben. Wir bitten Sie daher, vor Entscheidungen auf der Grundlage dieser Informationen, diesbezüglich mit uns Kontakt aufzunehmen.

## **Zulässigkeit einer Außenprüfung**

Ein Finanzamt kündigte sich bei einem Ehepaar schriftlich zu einer Betriebsprüfung an. Der Anlass für die Prüfung wurde damit begründet, dass die positiven Einkünfte der Eheleute mehr als 500.000 € betragen hätten (§ 193 Abs. 1 AO i. V. m. § 147a Abs. 1 Satz 1 AO). Gegen diese Prüfungsanordnung wandten sich die Betroffenen und machten geltend, dass der Abgeltungsteuer unterliegende Kapitaleinkünfte bei der Ermittlung des Schwellenwerts von 500.000 € nicht zu berücksichtigen seien. Tatsächlich wurden die Kapitaleinkünfte aufgrund eines Antrags auf Günstigerprüfung aber tariflich besteuert.

Der Bundesfinanzhof (BFH, Beschl. v. 11.01.2018, VIII B 67/17, BFH/NV 2018, S. 552) machte deutlich, dass Kapitaleinkünfte, die aufgrund eines Antrags auf Günstigerprüfung der tariflichen Besteuerung unterliegen, bei der Berechnung des entsprechenden Schwellenwerts von 500.000 € zu berücksichtigen sind. Auch ein Vor- oder Rücktrag von Verlusten aus anderen Jahren sowie Verluste aus anderen Einkunftsarten bleiben dabei unberücksichtigt.

## **Pflichten von Suchmaschinen-Betreibern bei Hinweisen auf Rechtsverstöße**

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 27.02.2018, VI ZR 489/16) hat entschieden, dass ein Suchmaschinen-Betreiber nicht dafür haftet, wenn im Suchergebnis Webseiten angezeigt werden, die die Persönlichkeitsrechte von Dritten verletzen. Der Betreiber

muss erst reagieren, wenn er durch einen konkreten Hinweis von einer offensichtlichen und auf den ersten Blick klar erkennbaren Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts Kenntnis erlangt.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte ein Ehepaar, das als IT-Dienstleister tätig war, von Google verlangt, Links auf vermeintlich beleidigende Inhalte löschen zu lassen, die über Google auffindbar waren. Die bei der Google-Suche angezeigten Seiten enthielten Inhalte, in denen das Ehepaar z. B. als Kriminelle, Terroristen oder Stalker bezeichnet wurde.

## **Informationspflichten des Maklers zum Energieverbrauch bei einer Immobilienanzeige**

Verkäufer und Vermieter sind vor dem Verkauf und der Vermietung einer Immobilie in einer Immobilienanzeige in kommerziellen Medien zu folgenden Angaben über den Energieverbrauch verpflichtet, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt:

- Art des Energieausweises,
- wesentlicher Energieträger für die Heizung des Wohngebäudes,
- Baujahr des Wohngebäudes,
- Energieeffizienzklasse und der
- Wert des Endenergiebedarfs oder Energieverbrauchs.

Ein Immobilienmakler ist zwar nicht unmittelbar Adressat dieser aus der Energiesparverordnung (§ 16a EnEV) resultierenden Informationspflicht.

Er ist aber dennoch nach dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (§ 5a Abs. 2 UWG) zu diesen Angaben in seinen Anzeigen verpflichtet, weil ansonsten Verbraucher irreführt werden könnten (BGH, Urt. v. 05.10.2017, I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17).

## **Als „Vollmacht“ überschriebenes Schriftstück kann Testament sein**

Eigenhändig ge- und unterschriebene Schriftstücke können Testamente sein, auch wenn sie mit einer Bezeichnung wie z. B. „Vollmacht“ überschrieben sind. Das hat das Oberlandesgericht Hamm (OLG Hamm, Urt. v. 11.05.2017, 10 U 64/16) entschieden.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte eine Erblasserin ihrer Nichte in zwei mit „Vollmacht“ überschriebenen Schriftstücken Vollmacht erteilt

- über einen Bausparvertrag über ihren Tod hinaus zu verfügen und sich das Guthaben auszahlen zu lassen sowie
- über ihr sämtliches bei einer Volksbank bestehendes Vermögen über ihren Tod hinaus zu verfügen.

Das Gericht beurteilte die beiden Schriftstücke als rechtswirksam errichtete privatschriftliche Testamente, in denen der Nichte Guthaben im Rahmen von Vermächtnissen zugewiesen wurden. Dem stand auch nicht ein wenige Tage zuvor errichtetes und auch so bezeichnetes Testament entgegen, das die Erblasserin gemeinsam mit den beiden Schriftstücken in ihrer Wohnung hinterlegt hatte.