



RECHT AKTUELL

Ausgabe I-II/2013

Schwerpunkte dieser Ausgabe: Immobilien- und Steuerrecht

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten
An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de

1. Kosten für "Centermanagement", "Versicherungen", "Hausmeister" und "Wartung / Instandhaltung aller technischen Einrichtungen" formularmäßig auf Gewerberaummieter umlegbar?

Die formularmäßige Umlage der Nebenkosten auf den Mieter für Versicherungen, Centermanagement, Hausmeister, Wartung/Instandhaltung aller technischen Einrichtung verstößt gegen AGB-Recht und ist unwirksam. Dies hat jetzt der *Bundesgerichtshof (BGH)*, 26.9.2012 - XII ZR 112/10 - entschieden. Die Umlage der Kosten für Centermanagement und Versicherungen ohne Konkretisierung oder Obergrenze verstoße gegen das Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Übertragung der Hausmeisterkosten sei zwar grundsätzlich möglich. Wenn die Klausel aber so formuliert sei, dass der Mieter befürchten muss, Teile der Instandsetzung und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen tragen zu müssen, stelle sie eine unangemessene Benachteiligung dar, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB. Das gleiche gelte für die Umlage der Kosten für Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs. Auch hier seien Kosten betroffen, die außerhalb des unmittelbaren Gebrauchs der Mietsache des jeweiligen Mieters liegen und deshalb unkalkulierbar sind.

2. Wertsicherungsklausel in Gewerberaummietvertrag bei Schriftformverstoß unwirksam?

Entbehrt ein langfristiger Gewerberaummietvertrag der in § 550 BGB vorgeschriebenen Schriftform, so ist er jederzeit kündbar. Weitere Rechtsfolge nach *Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg*, 17.10.2012 – 3 U 75/11: Die im Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklausel ist unwirksam. Voraussetzung für eine indexbezogene Wertsicherungsklausel ist nämlich, dass der Vermieter mindestens 10 Jahre an den Mietvertrag gebunden ist, diesen also nicht vorzeitig kündigen kann (vgl. § 3 Preisklauselgesetz). Diese Voraussetzung sei bei einem langfristigen Mietvertrag, der gegen das Schriftformgebot verstößt, nicht mehr gegeben, weil er dann jederzeit gekündigt werden könne, auch vom Vermieter.

3. Kaufpreis über 100 % des Verkehrswertes: Sittenwidriger Kaufvertrag

Liegt der Kaufpreis einer Immobilie etwa 100 % über dem eigentlichen Wert, ist der Kaufvertrag sittenwidrig und nichtig nach § 138 BGB (*Oberlandesgericht (OLG) Celle, 30.6.2012 – 13 U 135/11; vgl. auch Kammergericht (KG), 15.6.2012 – 11 U 18/11*). Voraussetzung für die Sittenwidrigkeit sei ein grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung. Dieses grobe Missverhältnis lässt sich aus einem Preisvergleich ähnlicher Immobilien ermitteln. Bei einem Kaufpreis, der den Kaufpreis für vergleichbare Immobilien über 100 % übersteigt, liege ein grobes Missverhältnis vor, das gleichzeitig die erforderliche verwerfliche Gesinnung beim Verkäufer vermuten lässt. Der Vertrag sei damit sittenwidrig und der Käufer könne die Rückabwicklung des Vertrags verlangen.

4. Sind Rabatte steuerpflichtiger Arbeitslohn?

Rabatte Dritter an Arbeitnehmer sind nur dann steuerpflichtiger Arbeitslohn, wenn sie sich für den Arbeitnehmer als Frucht seiner Arbeit für den Arbeitgeber darstellen. Für die Annahme eines derartigen Tatbestandes genügt nicht allein die Mitwirkung des Arbeitgebers an der Verschaffung des Rabatts (*Bundesfinanzhof (BFH), 18.10.2012 – VI R 64/11*). Der seit Jahrzehnten von der Finanzverwaltung vertretenen gegenteiligen Auffassung erteilt der Bundesfinanzhof damit eine unmissverständliche Absage. Bereits wenige Monate zuvor sah sich das höchste deutsche Steuergericht veranlasst klarzustellen, dass auch Rabatte, die der Arbeitgeber nicht nur seinen Arbeitnehmern, sondern auch fremden Dritten üblicherweise einräumt, keinen steuerpflichtigen Arbeitslohn begründen (*BFH, 26.07.2012 – VI R 27/11*).

5. Schenkungsteuer für verdeckte Gewinnausschüttungen?

Wendet eine GmbH einer ihrem Gesellschafter nahe stehenden Person eine verdeckte Gewinnausschüttung zu, kann dies nicht nur ertragssteuerlich sondern auch schenkungsteuerlich relevant sein und zwar nicht als eine Schenkung des Gesellschafters sondern als eine solche der GmbH (*Finanzgericht (FG) München, 30.05.2012 - 4 K 689/09*). In vorliegendem Fall forderte das Finanzamt von dem Vater des Alleingesellschafters und Geschäftsführer einer GmbH Schenkungssteuer,

weil er seine Grundstücke mit einem um 200.000 DM überhöhten jährlichen Pachtzins von 534.000 DM an die GmbH vermietet hatte. Das war für den Vater besonders misslich, weil die Besteuerung nicht etwa zu den Freibeträgen und Steuersätzen einer Sohn-Vater-Schenkung sondern in der ungünstigen Steuerklasse III erfolgte. Zu Recht, wie das FG meinte. Aus schenkungsteuerlicher Sicht handele es sich um eine gemischt-freigiebige Zuwendung gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG und es käme bei der Zurechnung ausschließlich auf die Zivilrechtslage und nicht darauf an, wem das zugewendete Vermögen oder Einkommen nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zuzurechnen sei. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig, sondern mittlerweile beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängig (BFH II R 94/12).

6. Eine teure logische Sekunde für gewerbsteuerliche Verlustabzüge

Fehlbeträge, die in vorangegangenen Erhebungszeiträumen bei der Gewerbesteuer nicht berücksichtigt wurden, können die Gewerbesteuer in folgenden Erhebungszeiträumen im Wege des Verlustabzugs vom Gewerbeertrag reduzieren - dies aber nur, wenn Unternehmensidentität besteht und diese nicht – und zwar auch nicht nur durch eine einzige logische Sekunde - unterbrochen wurde (*Bundesfinanzhofs (BFH), 11.10.2012 – IV R 3/09*). Im entschiedenen Fall ging es um einen Kommanditisten, K, der seinen Kommanditanteil an der K-KG, die über ein ansehnliches Verlustabzugspotential nach § 10 a Satz 1 Gewerbesteuergesetz verfügte, gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten an die A-KG mit Wirkung zum Jahresende übertrug. Dies geschah im Wege eines Einbringungs- und Ausscheidungsvertrages, der überdies ebenfalls zum Jahresende die automatische Löschung der K-KG durch das Ausscheiden ihrer Komplementärin vorsah, so dass das Vermögen der K-KG auf die A-KG überging, an der nun auch K als Kommanditist beteiligt war. Nach Ansicht des BFH setze diese Gestaltung aber gedanklich voraus, dass K jedenfalls für eine logische Sekunde nur mittelbar an der K-KG beteiligt gewesen sei. Damit sei eine Unternehmensidentität hinsichtlich des von der K-KG auf die A-KG überangegangenen Vermögens nicht mehr zu bejahen. K verlor alle seine Steuervorteile aus früheren Verlusten.



aclanz

JOACHIM HUND-VON HAGEN, D.E.A. (PARIS II)

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.HundvHagen@aclanz.de

DR. JOACHIM WICHERT

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.Wichert@aclanz.de

SOFIA DIAMANTOPOULOS

Rechtsanwältin
Sofia.Diamantopoulos@aclanz.de

RECHT AKTUELL fasst Rechtsprechung, Gesetzgebung und Rechtsfragen abstrakt zusammen, gibt also keinen Rechtsrat zu einem konkreten Sachverhalt oder Problem. Soweit Urteile dargestellt werden, betrifft die Darstellung immer nur die konkrete Entscheidung des jeweiligen Gerichts, ungeachtet deren späterer Aufhebung oder einer anderweitig eingetretenen Rechtsänderung. Für den Inhalt dieses Schreibens übernehmen wir daher keine Haftung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten

An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de (Impressum siehe dort)