



RECHT AKTUELL

Ausgabe 8/2011

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. Kann der ausgeschiedene Fremdgeschäftsführer die von ihm persönlich gegebene Sicherheit für den Mietvertrag der Gesellschaft kündigen?

Der Fremdgeschäftsführer einer GmbH kann nach seinem Ausscheiden seine für die Gesellschaft gegebene Mietsicherheit (hier: Schuldbeitritt) nicht kündigen. Das hat der *Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 20.7.2011 – XII ZR 155/09* – entschieden. Der Geschäftsführer hatte den befristeten Mietvertrag als „Mieter und Mithaftender“ unterzeichnet. Diesen Schuldbeitritt kündigte er gegenüber dem Vermieter, als er abberufen und sein Anstellungsvertrag gekündigt wurde. Der BGH lässt offen, ob eine Sicherheit für einen befristeten Mietvertrag überhaupt gekündigt werden kann. Das Ausscheiden des Geschäftsführers sei jedenfalls kein wichtiger Grund für eine Kündigung. Denn der Vermieter habe mit solchen gesellschaftsinternen Vorgängen nichts zu tun.

2. Vorschneller Vertragsabschluss: Haftung des Maklers?

Verleitet der Makler seinen Auftraggeber zu einem vorschnellen und nicht vorteilhaften Kauf einer Immobilie, so haftet er wegen falscher Beratung (*Oberlandesgericht (OLG) Hamm, Beschluss vom 27.6.2011 – 18 W 11/11*). Der Makler verletze seine Beratungspflichten, wenn er seinen Auftraggeber zum Kauf einer Immobilie bestärkt, obwohl er weiß, dass der Kauf nur durch den Verkauf einer anderen Immobilie des Auftraggebers finanziert werden kann, und wenn er darüber hinaus diesen Verkauf als „problemlos realisierbar“ darstellt. Für die durch seine fehlerhafte Beratung beim Auftraggeber entstandenen Schäden habe der Makler einzustehen.

3. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Täuschung über die Ursache eines Mangels durch den Mieter

Behauptet der Mieter, der Vermieter sei für einen Mangel verantwortlich, obwohl er selbst, bzw. ein in seinem Wissen tätiger Dritter für den Mangel verantwortlich ist, kann der Vermieter zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein. Dies hat das *Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG), 21.3.2011 – 24 U 102/10* – entschieden. Der Mieter behauptete wahrheitswidrig, ein in den Mieträumen befindlicher Heizkörper habe sich aufgrund unsachgemäßer Montage von der Wand gelöst und einen unbeteiligten Dritten verletzt. Tatsächlich hatte der Mieter den Dritten veranlasst, den Heizkörper zu reinigen, dabei löste sich der Heizkörper. Später stellte sich der wahre Sachverhalt heraus. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos. Mit Recht, so das OLG. Denn die Täuschung durch den Mieter habe das Vertrauensverhältnis der Parteien zerrüttet, weswegen der Vermieter zu der fristlosen Kündigung berechtigt gewesen sei.

4. Besteuerung von Verwaltungsratsmitgliedern Schweizer Kapitalgesellschaften

Die Vergütung eines in Deutschland ansässigen „Delegierten“ des Verwaltungsrats einer Schweizer AG ist in Deutschland grundsätzlich steuerfrei. So hat der *Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 14.3.2011 - I R 23/10*, entschieden. Nach Art 15 Abs. 4 des Doppelbesteuerungsabkommens mit der Schweiz besteht kein deutsches Besteuerungsrecht für Vorstandsmit-

glieder, Direktoren, Geschäftsführer oder Prokuristen einer Schweizer Kapitalgesellschaft. Das gelte auch für die dort nicht ausdrücklich genannten „Delegierten“, weil deren Position mindestens der Position eines Prokuristen gleichstehe. Außerdem habe das Finanzgericht in dem fraglichen Fall nicht festgestellt, dass die Tätigkeit des Klägers lediglich Aufgaben außerhalb der Schweiz umfasste, was ggf. doch noch zu einer Besteuerung in Deutschland hätte führen können.

5. „Finale Verluste“ bei Schließung einer ausländischen Betriebsstätte

Der laufende und der Veräußerungsverlust, den ein in Deutschland ansässiges Stammhaus mit seiner belgische Betriebsstätte im Veräußerungsjahr erwirtschaftet, ist bei der Gewinnermittlung in Deutschland im selben Wirtschaftsjahr zu berücksichtigen, wenn er sich in Belgien weder in diesem noch in den Folgejahren ausgewirkt hat. So das *Niedersächsische Finanzgericht (FG), 16.6.2011 - 6 K 445/09*. Grundsätzlich müsse zwar nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen die Besteuerung der Einkünfte (und damit auch die steuerliche Geltendmachung der Verluste ausschließlich) in Belgien erfolgen, jedoch sei von der europäischen und höchstrichterlichen Rechtsprechung in Deutschland geklärt, dass die in der EU garantierte Niederlassungsfreiheit ausnahmsweise gebiete, auch solche Verluste im Ansässigkeitsstaat des Stammhauses zu berücksichtigen, nämlich dann, wenn sie im Quellenstaat unter keinen Umständen anderweitig verwertbar seien (sog. finale Verluste). Durch die Schließung der Betriebsstätte sei im vorliegenden Fall ein tatsächliches Ereignis aufgetreten, das zur Finalität der Verluste im Quellenstaat führe und die Klägerin habe keine anderweitig ihr im Quellenstaat leichthin mögliche wirtschaftlich vernünftige Verlustverwertungshandlung unterlassen. Eine Wiederöffnung der Betriebsstätte im Quellenstaat, die die Verluste wieder nutzbar machen würde, stelle kein Problem dar, da sie als rückwirkendes Ereignis anzusehen und der Steuerbescheid in diesem Fall nach der Abgabenordnung zu ändern sei. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache, wurde die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen (anhängig unter I R 48/11).

6. Grundstücks-GbR: Keine steuerliche Anerkennung von Vermögensverlusten als Werbungskosten aus der Inanspruchnahme von Sicherheiten

Der Verlust des Grundstücks einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) aufgrund der Verwertung von Grundschulden, die den Gläubigern einzelner Mitgesellschafter als Sicherheit eingeräumt worden waren, kann von den übrigen Mitgesellschaftern steuerlich auch dann nicht bei den Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn an sie zuvor (steuerpflichtige) Avalzinsen für das Risiko der Sicherheitenstellung gezahlt wurden. So hat das *Finanzgericht (FG) Baden Württemberg, Urteil vom 19.6.2009 - 10 K 3254/08* - entschieden. Nach Ansicht des FG bestand keine Veranlassung, klagende Mitgesellschafter anders zu behandeln als einen (privaten) Darlehensgeber, der mit seiner Darlehensrückzahlungsforderung ausgefallen sei. Auch dort seien etwa erhaltene Darlehenszinsen steuerpflichtig und das oberste Finanzgericht, der Bundesfinanzhof (BFH), würde auf der anderen Seite auch dort nicht den Verlust des diesen Zahlungen zugrundeliegenden Darlehens im Rahmen des Werbungskostenabzugs als steuermindernd anerkennen.



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

RAFAEL HERTZ

Rechtsanwalt
Rafael.Hertz@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)