



RECHT AKTUELL

Ausgabe II-2012

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. GbR als Wohnraumvermieterin: Rechtfertigt der Eigenbedarf eines Gesellschafters eine Eigenbedarfskündigung?

Der Eigenbedarf des Gesellschafters einer GbR rechtfertigt die Eigenbedarfskündigung des Wohnraummietvertrags. Dies auch dann, wenn der betreffende Gesellschafter erst nach Abschluss des Mietvertrags der Gesellschaft beigetreten ist. So hat es der *Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 23.11.2011 – VIII ZR 74/11* – entschieden. Anders ist es bei Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG). Der Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung (vgl. [RECHT AKTUELL 2/2011, 6.](#)).

2. Haftet eine Gemeinde dem Baufinanzierer für die falsche Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstücks?

Gibt eine Gemeinde einem Baufinanzierer eine falsche Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstücks, so haftet sie für den dadurch entstandenen Schaden. So hat das *Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg, 18.10.2011 – 2 U 35/09* - geurteilt. Der Fall: Das Grundstück diene als Sicherheit für einen Baukredit. Auf förmliche Nachfrage erklärte die Gemeinde, dass das Grundstück im Wohngebiet liege und bebaubar sei. Der Baufinanzierer taxierte daraufhin den Wert des Grundstücks auf rund EUR 100.000,- und gab Kredit in Höhe von rund EUR 75.000,-. Der Kredit wurde notleidend. Nun stellte sich heraus, dass das Grundstück in einer „Außenbereichsinsel“ (Kleingartenanlage) liegt und nicht bebaubar ist. Beim Verkauf des Grundstücks erzielte der Baufinanzierer nur einen Betrag von EUR 45.000,-. Er verlangte von der Gemeinde Schadensersatz wegen des Ausfalls des Restdarlehens. Zu Recht, wie das OLG befand.

3. Verwirkung der Maklerprovision bei unrichtiger Information

Der Makler verwirkt seinen Lohn, wenn er wesentliche Informationen über die Immobilie unrichtig weitergibt. So hat das *Landgericht (LG) Berlin mit Urteil vom 22.9.2011 - 5 O 430/10* - entschieden. Im konkreten Fall waren dem Makler die jährlichen Nettomieteinnahmen der Immobilie von rund EUR 25.000,- bekannt. In seinem Exposé gab er die Mieteinnahmen jedoch mit ca. EUR 30.000,- netto an. Der Kauf der Immobilie kam zustande. Der Käufer wollte die Maklerprovision nicht zahlen, weil der Makler ihn über die Mieteinnahmen falsch informiert habe. Dieser Argumentation schloss sich das LG an. Wer vorsätzlich, mindestens aber in einer dem Vorsatz nahe kommenden grob leichtfertigen Weise, wesentliche Informationen unrichtig weitergebe, verdiene keine Provision. Rechtsgrundlage dafür sei eine analoge Anwendung von § 654 BGB.

4. Steuerfreie Pauschalzahlungen für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit?

Pauschale Zuwendungen, die ohne Rücksicht auf die Höhe der tatsächlich erbrachten Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit an den Arbeitnehmer gezahlt werden, können nur dann und insoweit lohnsteuerfrei ausbezahlt werden, wenn sie den tatsächlich zu den begünstigten Zeiten geleisteten Stunden entsprechen und jeweils vor Erstellung der Lohnsteuerbescheinigung und somit regelmäßig spätestens zum Ende des Kalenderjahres ordnungsge-

mäßig abgerechnet werden. Das hat der *Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 08.12.2011 - VI R 18/11* – entschieden und im konkreten Fall die Haftung eines Arbeitgebers für nicht gezahlte Lohnsteuer bestätigt. Der betroffene Arbeitgeber konnte nämlich die anlässlich einer Lohnsteuerprüfung geforderte jährliche Abrechnung der Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit nicht vorlegen. Der somit fehlende Nachweis eines Zusammenhangs zwischen pauschalen Zuschlägen und tatsächlich zu den begünstigten Zeiten geleisteter Arbeit dürfe auch nicht mehr durch eine nachträgliche Einvernahme von Zeugen geführt werden. Das sei nur möglich, wenn lediglich der Umfang der zu den begünstigten Zeiten geleisteten Arbeit streitig sei.

5. **Fahrtkosten auch für Umwege steuerlich absetzbar**

Auch Fahrtkosten für Umwege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte können als Werbungskosten abzugsfähig sein: Der Nachweis einer konkreten Zeitersparnis ist hierfür im Allgemeinen nicht zwingend erforderlich. So hat es der *Bundesfinanzhof (BFH), 16.11.2011 – VI R 19/11* im Ergebnis entschieden. Nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4, Satz 4 EStG darf für die Beanspruchung der Entfernungspauschale nur die kürzeste oder aber die „offensichtlich verkehrsgünstigere“ Verbindung zugrunde gelegt werden. Nach Auffassung des BFH könne eine andere als die kürzeste Straßenverbindung danach „offensichtlich verkehrsgünstiger“ sein, wenn z.B. die Streckenführung oder die Schaltung der Ampel optimaler oder weniger Schwerlastverkehr auf der Strecke zu verzeichnen sei. Es seien daher die gesamten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Eine Zeitersparnis von mindestens 20 Minuten, wie sie noch die Vorinstanz als generelle Vorgabe für notwendig hielt, sei nicht erforderlich.

6. **Doppelbesteuerung: US-amerikanische S-Corporation ist steuerlich stets eine Körperschaft**

Ausschüttungen einer S-Corporation nach US-Recht an einen in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen sind stets als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu qualifizieren und unterliegen daher nach den einschlägigen Doppelbesteuerungsregelungen mit den USA der deutschen Besteuerung. So hat es nun das *Finanzgericht (FG) Köln am 28.09.2011 – 5 K 4480/07* entschieden. Sogenannte S-Corporations weisen nach den einschlägigen US-amerikanischen Regelungen die Besonderheit auf, dass mit ihnen in den U.S.A. zu einer Besteuerung als Personengesellschaft optiert werden kann. Hätte das das deutsche Finanzamt auch für die deutsche Besteuerung anerkannt, wären eventuelle Gewinnanteile der klagenden Gesellschafter lediglich mit dem Progressionsvorbehalt bei der Besteuerung in Deutschland berücksichtigt worden, nicht aber selbst zu besteuern gewesen. Das FG gab dem Finanzamt zwar im Grundsatz Recht. Der Kläger hatte jedoch Glück im Unglück: In dem fraglichen Fall hatte die S-Corporation noch gar keine Ausschüttungen an den Kläger bezahlt. Da bei Einkünften aus Kapitalvermögen, wie das FG klarstellte, (anders als bei gewerblichen Einkünften über Personengesellschaften) das Zuflussprinzip gelte, war es diesmal das Finanzamt, das letztlich in der Sache doch unterliegen musste. Die Entscheidung ist rechtskräftig.



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)