



25. Juni 2014

RECHT AKTUELL

Ausgabe IV- VI/2014

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. Provision für den Nachweismakler bei erheblichen Preisnachlässen?

Erreicht der Grundstückserwerber einen erheblichen Nachlass des Kaufpreises (hier: mehr als 50 %), so fällt keine Provision für den Nachweismakler an. Dies hat unlängst der *Bundesgerichtshof (BGH) vom 6.2.2014 – III ZR 131/13* entschieden. Begründung: Das vom Makler nachgewiesene Grundstück sei nicht vergleichbar (nicht „kongruent“) mit dem erworbenen Grundstück, wenn es zu erheblichen Preisnachlässen gekommen sei. Der BGH differenziert: Für die Provision des Nachweismaklers seien Preisnachlässe bis zu 15 % regelmäßig unerheblich, Preisnachlässe von mehr als 50 % dagegen regelmäßig erheblich. Bei Preisnachlässen dazwischen – also zwischen 15 und 50 % - komme es auf die Umstände des Einzelfalls an.

2. Wucher bei Grundstücksgeschäften

Alleine eine Überhöhung des Kaufpreises von 90 % über dem tatsächlichen Wert lässt auf eine verwerfliche Gesinnung des Verkäufers schließen. Ein derartiges Grundstücksgeschäft ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft sittenwidrig und damit unwirksam. Hintergrund: Bei einem deutlichen Abweichen zwischen Leistung und Gegenleistung kann ein Geschäft sittenwidrig sein, wenn dazu weitere Umstände wie etwa eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten vorliegen. Ist der Preis aber besonders überhöht (ab 90 %) ist bereits daraus auf eine verwerfliche Gesinnung zu schließen. Weitere Umstände müssen dann nicht mehr dargelegt werden, wie der *Bundesgerichtshof (BGH) vom 24.1.2014 – V ZR 249/12* entschieden hat. Im konkreten Fall hatte der Verkäufer eine Eigentumswohnung selbst erst 2 Monate zuvor für € 53 T erworben und dann für € 118 T weiterverkauft. Der Verkehrswert betrug aber nur € 65 T.

3. Gewerbemietrecht: Ist ein Grundstückserwerber an eine mietvertragliche Schriftformheilungsklausel gebunden?

Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr müssen gemäß § 550 BGB schriftlich abgeschlossen werden. D.h.: Alle Vertragsregeln, auch solche in Nachträgen, müssen schriftlich beurkundet sein. Verstößt der Mietvertrag gegen dieses Schriftformgebot, ist er zwar weiterhin wirksam. Er kann aber trotz vereinbarter Laufzeit vorzeitig gekündigt werden. Um dies zu verhindern, enthalten viele Mietverträge sog. Schriftformheilungsklauseln. Danach sind die Parteien verpflichtet, den Schriftformmangel zu heilen und dürfen nicht vorzeitig kündigen. Aber ist eine solche Schriftformheilungsklausel wirksam? Das OLG Hamm hat dies unlängst bejaht (vgl. Recht Aktuell I/2014 Nr. 2). Nun hat der *Bundesgerichtshof (BGH) vom 22.1.2014 – XII ZR 68/10* aber entschieden: Jedenfalls ein Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes in den Mietvertrag eintritt, ist nicht an die Schriftformheilungsklausel gebunden. Denn das Schriftformgebot diene gerade dem Schutz des Grundstückserwerbers und dürfe nicht durch eine Schriftformheilungsklausel unterlaufen wer-

den. Offen gelassen hat der BGH, ob die ursprünglichen Parteien an die Schriftformheilungsklausel gebunden sind.

4. Beherrschende Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH: Fallstricke bei Pensionszusagen

In jüngster Zeit musste sich der *Bundesfinanzhof (BFH)* mehrfach mit steuerschädlichen verdeckten Gewinnausschüttungen (vGA) von GmbH im Zusammenhang von Pensionszusagen an beherrschende Gesellschafter-Geschäftsführer befassen:

Bspw. wurde in einer Pensionszusage ein Ruhegehalt von jährlich € 72.000 mit Vollendung des 65. Lebensjahres zugesagt. Knapp drei Jahre vor Erreichen dieses Alters verzichtete der Geschäftsführer auf das künftige Ruhegehalt gegen Zahlung eines Einmalbetrages von ca. € 170.000. Seinem Sohn sollte eine von Pensionsansprüchen unbelastete GmbH übergeben werden. Der *BFH vom 11.9. 2013 - I R 28/13* qualifizierte dies als eine „spontane“ Zusage, in der keine vorherige klare und eindeutige Abmachung läge, so dass die Zahlung insgesamt als vGA zu behandeln sei. Das gälte jedenfalls für Verzichte vor Erreichen der vereinbarten Altersgrenze.

Zu Abwicklungsschwierigkeiten führte auch eine Pensionszusage, in der es hieß: „Sie erhalten eine einmalige Kapitalzahlung in Höhe von DM 750.000, wenn Sie nach dem vollendeten 60. Lebensjahr aus unseren Diensten ausscheiden“. Wenige Tage nach seinem 60. Geburtstag gestattete sich der Geschäftsführer die Einmalzahlung, blieb aber weiter in den Diensten der GmbH. Das Finanzamt sah darin eine vGA und der *BFH vom 23.10.2013 – I R 89/12* sah dies auch so, weil es nicht nur einer klaren, im Voraus getroffenen, zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung bedürfe, sondern diese auch tatsächlich durchgeführt worden sein müsse. Hier mangle es an Letzterem. Der Geschäftsführer sei entgegen der getroffenen Vereinbarung nicht ausgeschieden sondern weiterbeschäftigt worden. Ausdrücklich offen ließ der BFH, ob ohnehin auch eine höhere Altersgrenze als das 60. Lebensjahr hätte vereinbart werden müsse, bspw. das 63. oder 65. Lebensjahr, um dem Vorwurf einer vGA zu entgehen (*BFH vom 23.10.2013 – I R 89/12*).

In einem anderen Weiterbeschäftigungsfall konnte der *BFH vom 23.10.2013 – I R 60/12* zwar nichts an der tatsächlichen Durchführung der getroffenen Vereinbarungen bemängeln, fand aber andere Gründe für die Annahme einer vGA, auch wenn er im Ausgangspunkt und entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung klarstellte, dass die Pensionszusage nicht grundsätzlich an der Weiterbeschäftigung scheitere. Allerdings müsse das Einkommen aus der Weiterbeschäftigung auf die Pension angerechnet werden oder der vereinbarte Beginn der Pensionszahlungen aufgeschoben werden, bis der Begünstigte endgültig seine Geschäftsführertätigkeit beendet habe. Anderenfalls läge in den Zuvielzahlungen eine vGA.

In keinem der genannten Fälle gestattete der BFH eine steuerliche Neutralisierungen der vGA aufgrund des Umstandes, dass mit der Zahlung auch Pensionsrückstellungen aufgelöst wurden. Es gelte insoweit eine geschäftsvorfallbezogene, nicht aber

eine handelsbilanzielle Betrachtungsweise (BFH vom 23.10.2013 – I R 89/12; BFH vom 11.9.2013 - I R 28/13; BFH vom 23.10.13 – I R 60/12).

5. Überkreuzvermietung: Kein Werbungskostenabzug bei missbräuchlicher Gestaltung zwischen nahestehenden Personen

Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien an nahestehende Personen muss für jedes einzelne Mietobjekt konkret festgestellt werden, dass tatsächlich eine Einnahmeüberschusserzielungsabsicht vorliegt, um steuerlich Werbungskosten abziehen zu können. Nach dem *Bundesfinanzhof (BFH) vom 9.10.2013 – IX R 2/13* ist von einer derartigen Absicht bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien - anders als bei der Vermietung von Wohnimmobilien an Angehörige - nicht grundsätzlich und typisierend auszugehen. Nicht anerkannt wird eine Vermietung, bei der die Gestaltung oder die tatsächliche Durchführung nicht dem zwischen Fremden Üblichen entspricht. Im konkreten Fall hatten die Beteiligten versucht, durch eine Überkreuzvermietung Steuern zu sparen. Dies hat der Bundesfinanzhof als Gestaltungsmissbrauch gewertet und den Werbungskostenabzug verweigert.



aclanz

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

Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Joachim.HundvHagen@aclanz.de

DR. JOACHIM WICHERT

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

DOMINIK HOIDN

Rechtsanwalt
Dominik.Hoidn@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)