



10. März 2017

RECHT AKTUELL

1. Quartal 2017

Schwerpunkte dieser Ausgabe: Immobilien- und Steuerrecht

acanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Alemanniahaus
An der Hauptwache 11
60313 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 / 2 97 28 73 – 0
F +49 (0)69 / 2 97 28 73 -10

Palais am Pariser Platz
Pariser Platz 6a
10117 Berlin
T +49 (0)30 / 21 48 02 28 – 0
F +49 (0)30 / 21 48 02 28 – 1

info@acanz.de

www.acanz.de

1. Schönheitsreparaturklauseln bei unrenoviert übergebenen Gewerberäumen unwirksam!

Erhält der Mieter die Gewerberäume unrenoviert oder renovierungsbedürftig, so darf er im Mietvertrag nicht formularmäßig zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet werden. Dies hat das *Oberlandesgericht Celle (OLG)*, 13.07.2016 – 2 U 45/16 festgestellt. Ausdrücklich zieht das OLG die Parallele zum Wohnraummietrecht, wo Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung nicht auf den Mieter übertragen werden dürfen. Auch der Gewerberaummieter werde in solchen Konstellationen unangemessen benachteiligt; er sei insofern nicht weniger schutzbedürftig als ein Wohnraummieter. Die Entscheidung verdeutlicht, dass richterliche Fortentwicklungen des Wohnraummietrechts auch bei der Gestaltung von Gewerbemietverträgen im Auge zu behalten sind.

2. Mischmietverhältnis: Umsatzsteuer auch auf Wohnungsanteil?

In einem Mischmietverhältnis kann der Vermieter auf die Miete für den als Wohnung genutzten Anteil keine Umsatzsteuer erheben. Dies hat das *Oberlandesgericht (OLG) Celle*, 7.7.2016 – 2 U 37/16 – bestätigt. Vermietet wurden Räume zur Nutzung einer Rechtsanwaltskanzlei. Einen Teil dieser Räume nutzte der Mieter als Wohnung. Der Vermieter wollte Umsatzsteuer auf die Gesamtmiete erheben. Dies lehnte das OLG ab: Die Räume seien entsprechend der tatsächlichen Nutzung aufzuteilen. Auf die Miete für den Wohnungsanteil könne keine Umsatzsteuer erhoben werden. Dies gelte auch dann, wenn im Mietvertrag eine einheitliche Umsatzsteuerpflicht vereinbart sei. Solche Vereinbarungen seien nämlich so auszulegen, dass eine tatsächlich nicht anfallende Umsatzsteuer vom Mieter auch nicht zu zahlen sei. Ein Irrtum beider Parteien über diese Rechtslage gehe zu Lasten des Vermieters.

3. Haftung des Maklers für Notarkosten bei gescheitertem Immobilienkauf?

Schon für den Entwurf eines Immobilienkaufvertrages entstehen Notargebühren. Kommt es dann wegen Uneinigkeit der Parteien nicht zum Abschluss des Kaufvertrages, stellt sich die Frage: Wer muss für diese Gebühren aufkommen? Laut *Landgericht Freiburg*, 16.2.2016 – 3 OH 29/15, jedenfalls nicht der Makler. Zwar komme grundsätzlich eine Haftung des Maklers als Vertreter ohne Vertretungsmacht in Frage. Allerdings hätte der Makler in dem vorliegenden Fall gutgläubig gehandelt und deshalb nur den sog. Vertrauensschaden des Notars zu ersetzen. Das ist aber nur der Schaden, der dem Notar dadurch entstanden ist, dass er auf die Vertretungsmacht des Maklers vertraute. Ohne den mangels Vertretungsmacht unwirksam erteilten Auftrag wären auch keine Gebühren angefallen. Die Liquidation von Eigenleistungen könne als Vertrauensschaden nicht geltend gemacht werden.

4. Keine Erbschaftssteuer auf selbstgenutzte Wohnungen

Wenn selbstgenutzte Wohnungen bzw. Häuser an die eigenen Kinder oder Enkel vererbt werden, fällt nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG keine Erbschaftssteuer an. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Erbe die Immobilie unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzt, d.h. in der Regel für mindestens 10 Jahre selbst bewohnt. Bei einer Eigentumsübertragung an Dritte ist das Vorliegen einer „Selbstnutzung“ und damit die Steuerbefreiung nach Ansicht des *Finanzgerichts (FG) Münster*, 28.9.16 – 3 K 3757/15 ausgeschlossen und zwar auch dann, wenn sich der Erbe zuvor noch den lebenslänglichen Nießbrauch an der Immobilie vorbehalten hat. Nicht begünstigt ist überdies die unentgeltliche Nutzungsüberlassung der Immobilie an Dritte. Das gilt auch für nahe Angehörige wie die eigene Mutter und Frau des Erblassers (*Bundesfinanzhof (BFH)*, 5.10.2016 – II R 32/12). Nach *FG Münster*, 28.9.2016 – 3 K 3793/15 gilt die Selbstnutzung noch als „unverzüglich“, wenn sie innerhalb von 6 Monaten nach dem Erbfall erfolgt. Dauert es länger, muss der Erbe Gründe darlegen, wonach er die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

5. Steuerpflichtiger Arbeitslohn: Verbilligte Überlassung von GmbH-Anteilen durch Dritte?

Der verbilligte Erwerb einer GmbH-Beteiligung durch eine vom Geschäftsführer des Arbeitgebers beherrschte GmbH kann auch dann zu steuerpflichtigem Arbeitslohn führen, wenn nicht der Arbeitgeber selbst, sondern ein Gesellschafter des Arbeitgebers die Beteiligung veräußert, so der *Bundesfinanzhof (BFH)*, 01.09.2016 – VI R 67/14. Bei Drittzuwendungen erfolge grundsätzlich keine andere Beurteilung als bei Zuwendungen durch den Arbeitgeber selbst. Entscheidend sei, ob sich der Vorteil als "Frucht" der nichtselbständigen Arbeit darstellt. Im Rahmen einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls könnten als Indizien für Arbeitslohn Vertragsregelungen herangezogen werden, die das Halten der Beteiligung vom Bestand des Arbeitsverhältnisses abhängig machten oder das Verlustrisiko des Arbeitnehmers ausschlossen sowie sonstige Tatsachen, die darauf schließen ließen, dass die verbilligte Veräußerung nicht aus eigenwirtschaftlichem Interesse des Dritten, sondern im Interesse des Arbeitgebers erfolgte.

6. Insolvenz des Käufers: Grunderwerbssteuerrisiko des Verkäufers?

Von dem Grundsatz, dass der Nennwert der vereinbarten Kaufpreisforderung die Kalkulationsgrundlage für die Grunderwerbsteuer darstellt, ist auch dann keine Ausnahme zu machen, wenn der Käufer nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages insolvent wird und der volle Kaufpreis deshalb nicht mehr bezahlt wird (*Bundesfinanzhof (BFH)*, 12.05.2016 – II R 39/14). In dem entschiedenen Fall ging es um eine Kaufpreisforderung von EUR 6.276.907, von der der Verkäufer wegen der Insolvenz des Käufers letztlich nur EUR 2.567.800 erhalten hatte, aber den vollen Betrag von EUR 219.691 entrichten sollte. Nach Auffassung des BFH könne die nachträgliche Insolvenz die Bewertung nicht mehr beeinflussen. In ihr läge kein sog. rückwirkendes Ereignis i.S. des § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO. Auch die Steuerherabsetzung nach spezielleren Regelungen des Grunderwerbsteuergesetzes käme in dem konkreten Fall schon deshalb nicht in Betracht, weil die Zweijahresfrist für den dafür erforderlichen Antrag nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG verpasst worden war.



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

SABA MEBRAHTU

Rechtsanwältin
Saba.Mebratu@aclanz.de

MONIQUE SANDIDGE

Rechtsanwältin
Monique.Sandidge@aclanz.de

RECHT AKTUELL fasst Rechtsprechung, Gesetzgebung und Rechtsfragen abstrakt zusammen, gibt also keinen Rechtsrat zu einem konkreten Sachverhalt oder Problem. Urteile betreffen den konkret entschiedenen Einzelfall. Spätere Aufhebungen und Rechtsentwicklungen sind stets zu berücksichtigen. Für den Inhalt dieses Schreibens wird daher keine Haftung übernommen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Alemanniahaus
An der Hauptwache 11
60313 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 / 2 97 28 73 – 0
F +49 (0)69 / 2 97 28 73 -10

info@aclanz.de

Palais am Pariser Platz
Pariser Platz 6a
10117 Berlin
T +49 (0)30 / 21 48 02 28 – 0
F +49 (0)30 / 21 48 02 28 – 1

www.aclanz.de (Impressum siehe dort)