



28. September 2017

## RECHT AKTUELL

3. Quartal 2017

**Schwerpunkte dieser Ausgabe: Immobilien- und Steuerrecht**

**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

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@aclanz.de](mailto:info@aclanz.de)

[www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

### 1. Wohnraummietrecht: Eigenbedarfskündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarf?

Will der Vermieter die vermietete Wohnung künftig selbst zu beruflichen oder geschäftlichen Zwecken nutzen, ist dieser Nutzungswunsch nicht dem gesetzlich geregelten Eigenbedarf zu Wohnzwecken gleichzustellen. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob das gewerbliche Nutzungsinteresse des Vermieters das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung übersteigt, so der *Bundesgerichtshof (BGH), 29. 03.2017 – VIII ZR 45/16*. Laut BGH ist der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) nicht erfüllt, wenn der Vermieter die Wohnung nicht zu Wohnzwecken benötigt, sondern sie einer gewerblichen Nutzung zuführen will. Die Gerichte haben in solchen Fällen im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (§ 573 Abs. 1 BGB). Der Vermieter müsse deshalb einen Nachteil von einigem Gewicht bei Fortführung des Wohnraummietverhältnisses darlegen und beweisen.

### 2. Grundstückskauf: Miete steht Erwerber auch schon vor Eintragung im Grundbuch zu

Vereinbaren die Vertragsparteien im notariellen Grundstückskaufvertrag, dass schon mit der Kaufpreiszahlung sämtliche Rechte und Pflichten an dem Grundstück auf den neuen Eigentümer übergehen, so steht dem Erwerber die Miete schon vor Vollendung des Eigentumserwerbs zu, so das *Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf, 02.02.2017 – 24 U 103/16*. Zwar trete nach der Regelung des § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber erst mit der Vollendung des Rechtserwerbs durch Eintragung im Grundbuch in die Rechte und Pflichten des Mietvertrags ein. Etwas anderes gelte jedoch dann, wenn im Grundstückskaufvertrag abweichend vom § 566 Abs. 1 BGB vereinbart ist, dass sämtliche Rechte und Pflichten schon nach Kaufpreiszahlung auf den neuen Eigentümer übergehen sollen. In einer solchen Vereinbarung liege eine Abtretung der Rechte aus dem Mietvertrag an den Erwerber.

### 3. Gewerbemietrecht: individuelle Übertragung des Genehmigungsrisikos auf Mieter möglich

Es ist Sache des Vermieters sicherzustellen, dass ein Mietobjekt für den vereinbarten Zweck nutzbar ist und bleibt. Dies umfasst auch das Bestehen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen für die Nutzung. Das *Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a. M., 22.7.16 – 2 U 144/15* hat die bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach die Parteien das Genehmigungsrisiko durch individuelle Vereinbarung auf den Mieter übertragen könnten. Im Streitfall ging es um die Nutzung des Mietobjekts als Spielhalle. Obwohl den Parteien bewusst war, dass Änderungen des Spielhallengesetzes geplant waren, regelten sie durch eine individuelle Vereinbarung, dass das Risiko der Genehmigungen zum Betrieb einer Spielhalle der Mieter trägt. Später untersagte die Ordnungsbehörde diese Nutzung. Wegen der mietvertraglichen Übertragung des Genehmigungsrisikos konnte der Mieter gegen den Vermieter trotz der behördlichen Nutzungsuntersagung keine Rechte geltend machen.

#### 4. Verluste aus privaten Veräußerungen: Wann wirkt sich der Verlust bei Ratenzahlungsvereinbarungen steuermindernd aus?

Bei zeitlich gestreckter Zahlung des Veräußerungserlöses in verschiedenen Veranlagungszeiträumen fällt der Veräußerungsverlust anteilig nach dem Verhältnis der Teilzahlungsbeträge zu dem Gesamtveräußerungserlös in den jeweiligen Veranlagungszeiträumen der Zahlungszuflüsse an, so der *Bundesfinanzhof (BFH)*, 06.12.2016 – IX R 18/16. Die Klägerin hatte bei dem Verkauf ihres Grundstücksteils einen Verkaufspreis von 250.000 € vereinbart, wovon ein Teil bereits im Jahr 2007, der Rest erst in 2008 und in 2009 gezahlt worden ist. Insgesamt ergab sich ein Veräußerungsverlust, welchen die Klägerin in 2007 berücksichtigt sehen wollte, das Finanzamt jedoch erst 2009. Der BFH entschied, dass der tatsächliche Veräußerungspreis maßgeblich sei, unabhängig davon, wann und auf welche Weise er zu entrichten sei. Bei zeitlicher Streckung der Zahlung in Verlustfällen sei es daher sachgerecht, dass mit dem Zufluss des jeweiligen Teilzahlungsbetrags der Verlust anteilig entstehe und veranlagt werde. Dass Veräußerungsgewinne anders behandelt würden, stehe dem nicht entgegen.

#### 5. Steuerschädliches Steuergeschenk unter Geschäftsfreunden

Beschenkt ein Unternehmer einen Geschäftsfreund, so kann er die Kosten für das Geschenk nur dann als Betriebsausgaben abziehen, wenn die Kosten für das Geschenk (einschließlich der Pauschalsteuer in Höhe von 30 %) pro Empfänger und Wirtschaftsjahr EUR 35,- nicht übersteigen, so der *Bundesgerichtshof (BGH)*, 30.03.2017 – IV R 13/14. Die Pauschalsteuer zähle auch als Geschenk. Der Geschäftsfreund werde nämlich als Zuwendungsempfänger durch die Übernahme der ESt-Schuld seitens des Unternehmers von seiner ESt-Schuld befreit, sodass ihm hierdurch ein vermögenswerter Vorteil – zusätzlich zu dem pauschal besteuerten Geschenk – vom Unternehmer verschafft werde.

#### 6. Steuervergünstigte Abfindungen nach der sog. Fünftel-Regelung auch bei freiwilliger Teilnahme an Abfindungsprogrammen?

Abfindungen und Entschädigungen, die ein Steuerpflichtiger für den Verlust seines Arbeitsplatzes erhält, können grundsätzlich nach der sog. Fünftel-Regelung begünstigt besteuert werden. Erforderlich dafür ist, dass eine Zwangssituation bestand und der Steuerpflichtige zur Vermeidung von Streitigkeiten sich auf die Abfindung einlässt. Insoweit muss also eine Konfliktlage zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer bestehen. Das *Finanzgericht (FG) Münster*, 17.3.2017 – 1 K 3037/14 E hat nun bestätigt, dass eine solche Konfliktlage auch dann vorliegen könne, wenn der Arbeitnehmer freiwillig an einem Abfindungsprogramm teilnimmt. Die erforderliche Konfliktlage habe im entschiedenen Fall bestanden, da der Arbeitnehmer zuvor eine Höhergruppierung gefordert hatte und diese auch eingeklagt hätte. Zur Vermeidung dieser Streits schlossen die Parteien dann aber die Vereinbarung im Rahmen des Abfindungsprogramms. Das Urteil ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Das FG hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen. Sie ist unter dem Az IX R 16/17 anhängig.



# aclanz

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

Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht  
[Joachim.HundvHagen@aclanz.de](mailto:Joachim.HundvHagen@aclanz.de)

**DR. JOACHIM WICHERT**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Wirtschaftsmediator  
[Joachim.Wichert@aclanz.de](mailto:Joachim.Wichert@aclanz.de)

**DOMINIK HOIDN**

Rechtsanwalt  
[Dominik.Hoidn@aclanz.de](mailto:Dominik.Hoidn@aclanz.de)

**SABA MEBRAHTU**

Rechtsanwältin  
[Saba.Mebratu@aclanz.de](mailto:Saba.Mebratu@aclanz.de)

**MONIQUE SANDIDGE**

Rechtsanwältin  
[Monique.Sandidge@aclanz.de](mailto:Monique.Sandidge@aclanz.de)

**FRANK SAUVIGNY**

Rechtsanwalt  
[Frank.Sauvigny@aclanz.de](mailto:Frank.Sauvigny@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](mailto: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](http://www.aclanz.de) (Impressum siehe dort)