

Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn der Arbeitnehmer ein ihm von seinem Arbeitgeber auch zur außerdienstlichen Nutzung überlassenes Kfz für Familienheimfahrten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung nutzt, scheidet ein Werbungskostenabzug laut Bundesfinanzhof auch dann aus, wenn der Arbeitnehmer hierfür ein Nutzungsentgelt leisten muss oder individuelle Kfz-Kosten zu tragen hat.

Außerdem hatte sich der Bundesfinanzhof mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen zu gewähren ist, wenn diese von einer GmbH erbracht werden, an der der Leistungsempfänger beteiligt ist, und dessen Gesellschafterverrechnungskonto damit belastet wird oder ob die Einbindung eines Kreditinstituts erforderlich ist.

Die sog. Inflationsausgleichsprämie, die die Bundesregierung auf den Weg gebracht hat, sieht vor, dass bis Ende 2024 Zahlungen der Arbeitgeber bis zu einem Betrag von 3.000 Euro steuer- und sozialversicherungsfrei möglich sein sollen.

Die Finanzminister der Länder haben sich in Abstimmung mit dem Bundesfinanzministerium auf eine einmalige Fristverlängerung bei der Abgabe der Grundsteuererklärung verständigt.

Am 07.10.2022 hat der Bundesrat zahlreichen Änderungen bei den sog. Verbrauchsteuern zugestimmt. Bis Ende 2023 bleibt es demnach beim reduzierten Umsatzsteuersatz von 7 % auf Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen. Ausgenommen sind weiterhin Getränke.

Haben Sie Fragen zu den Artikeln dieser Ausgabe der Monatsinformation oder zu anderen Themen? Bitte sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne.

Einkommensteuer

Auch bei Zuzahlungen an Arbeitgeber: Für die Nutzungsüberlassung eines Dienstwagens kein Werbungskostenabzug für Familienheimfahrten

Der Bundesfinanzhof hat dazu Stellung genommen, ob tatsächliche Aufwendungen des Arbeitnehmers für Familienheimfahrten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung, die durch die Nutzung der Tankkarte des Arbeitgebers für private Zwecke unter Zahlung einer kilometerabhängigen Pauschale pro gefahrenem Kilometer angefallen sind, bei der (teilweise) entgeltlichen Gestellung eines Fahrzeugs durch den Arbeitgeber im Rahmen eines sog. Kilometerleasingmodells als Werbungskosten berücksichtigungsfähig sind bzw. ob in dieser Fallkonstellation die Entfernungspauschale in Höhe von 0,30 Euro pro Entfernungskilometer angesetzt werden kann.

Wenn der Arbeitnehmer ein ihm von seinem Arbeitgeber auch zur außerdienstlichen Nutzung überlassenes Kfz für Familienheimfahrten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung nutzt, scheidet ein Werbungskostenabzug auch dann aus, wenn der Arbeitnehmer hierfür ein Nutzungsentgelt leisten müsse oder individuelle Kfz-Kosten zu tragen habe. Aufwendungen für Familienheimfahrten mit einem dem Steuerpflichtigen im Rahmen einer Einkunftsart überlassenen Kfz würden nicht berücksichtigt. Im Gegenzug verzichtete der Gesetzgeber auf den Ansatz eines geldwerten Vorteils in Gestalt eines Zuschlags für eine wöchentliche Familienheimfahrt in Höhe von 0,002 % des Listenpreises zur 1 %-Regelung.

Kosten für das Projektcontrolling als sofort abzugsfähige Finanzierungskosten

In erster Instanz entschied das Finanzgericht Berlin-Brandenburg, dass die Kosten für eine qualifizierte baufachliche Betreuung im Rahmen des Neubaus eines Gebäudes nicht als Herstellungskosten, sondern als sofort abzugsfähige Finanzierungskosten zu qualifizieren sind, wenn die finanzierende Bank diese Leistung bei der Vergabe des Darlehens fordert.

Der IX. Senat des Bundesfinanzhofs hat das Urteil des Finanzgerichts bestätigt. Der Begriff der Schuldzinsen ist demnach nicht in einem zivilrechtlichen engen Sinne zu verstehen, sondern weit auszulegen. Die Zweckbestimmung von Aufwendungen, ein Darlehen zu erlangen oder zu sichern, ist das maßgebliche Auslegungskriterium. Danach sind etwa Aufwendungen für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung als Schuldzinsen im weiteren Sinne abziehbar, soweit diese Finan-

zierungszwecken dient und eben nicht der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Herstellungsvorgangs.

Noch ein interessanter Beschluss des Bundesfinanzhofs

Mit Beschluss vom 29.03.2022 stellt der Bundesfinanzhof zur Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) folgende Leitsätze auf:

1. Die Einkünfteerzielungsabsicht in Form der Überschusserzielungsabsicht ist als das subjektive Tatbestandsmerkmal in § 21 EStG einkunftsart- und bereichsspezifisch ausgestaltet.
2. Bei einer auf Dauer angelegten, auf Wohnimmobilien bezogenen Vermietungstätigkeit ist typisierend vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Demgegenüber gilt bei Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen (sog. Gewerbeimmobilien), die Typisierung der Einkünfteerzielungsabsicht nicht; hier muss im Einzelfall geprüft werden, ob der Steuerpflichtige beabsichtigt hat, auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Hinweis

Ob der Vermieter tatsächlich einen Totalüberschuss erzielt, ist unerheblich. Infolgedessen ist eine oftmals geforderte Totalgewinnprognose hinfällig.

Motive eines Vermieters, aus denen Verluste entstehen, spielen keine Rolle. „Subjektive Elemente sind nicht Bestandteil der einkunftsart- und bereichsspezifisch ausgestalteten Einkünfteerzielungsabsicht“, so der Bundesfinanzhof.

Keine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen bei Belastung des Gesellschafterverrechnungskontos des Steuerpflichtigen

Der Bundesfinanzhof entschied, dass die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen auch nach der Neufassung der entsprechenden Vorschrift nur in Anspruch genommen werden kann, wenn der Rechnungsbetrag auf einem Konto des Leistenden bei einem Kreditinstitut gutgeschrieben wird. Die Gutschrift des Rechnungsbetrags im Wege der Aufrechnung durch Belastung des Gesellschafterverrechnungskontos des Steuerpflichtigen bei der leistungserbringenden GmbH genüge den gesetzlichen Anforderungen an den Zahlungsvorgang nicht.

Umsatzsteuer

Kein Vorsteuerabzug einer Kapitalgesellschaft aus Leistungen für private Interessen ihres Geschäftsführers und dessen Ehefrau

Im Streitfall war die Antragstellerin eine GmbH. Die Ehefrau des Geschäftsführers der GmbH war bei der GmbH geringfügig beschäftigt. Die Ehefrau ist Eigentümerin des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks, das sie im Streitjahr 2015 teilweise an die GmbH vermietet hatte und zwar „das Arbeitszimmer im Norden des 1. Stocks“ und die beiden Garagenstellplätze. Für die Miete wurde keine Umsatzsteuer berechnet. Im Jahr 2015 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten an dem Gebäude vorgenommen. So wurde eine Lüftungsanlage, Rollläden und Dachfenster eingebaut. Zudem wurde das Gebäude mit umfangreicher Haustechnik ausgerüstet (Elektroinstallationen inklusive Photovoltaikanlage). Als Auftraggeber trat die GmbH auf. Diese beglich auch die Rechnungen. Eine Abrechnung der GmbH gegenüber der Eigentümerin (Ehefrau) oder dem Geschäftsführer erfolgte nicht. Seit 2016 wird das Gebäude vom Geschäftsführer und dessen Ehefrau zu Wohnzwecken genutzt.

Gegenüber dem Finanzamt trug die GmbH vor, es handele sich um ein Prototypenhaus, das von der Ehefrau des Geschäftsführers zwar privat genutzt werde, aber in erster Linie Demonstrationszwecken gegenüber potenziellen Kunden diene. Das Finanzamt versagte den Vorsteuerabzug aus den Rechnungen für Einbauten im Gebäude der Ehefrau des Geschäftsführers (Lüftung, Rollläden, Elektroinstallation, Einbau Netzwerk, Einbau Module) und weitere Vorsteuerbeträge (z. B. für Stützstrümpfe, Massagen, Getränke, Lebensmittel, Operettenkarten). Die GmbH beantragte beim Finanzamt erfolglos, die sich aus der Vorsteuerkürzung ergebende Umsatzsteuerzahlungen von der Vollziehung auszusetzen. Auch das Finanzgericht Baden-Württemberg gewährte der GmbH keinen vorläufigen Rechtsschutz.

Stromspeicher ist keine wesentliche Komponente einer Photovoltaik-Anlage

Eine aus den Eheleuten bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), betrieb bereits seit 2013 eine Aufdach-Solaranlage. Die GbR plante in 2016 eine weitere Photovoltaikanlage mit Batteriespeichersystem auf der Nordseite des Daches. Diese Komplettanlage sollte mit einem Programm finanziert werden, das vor Abschluss der Verträge im Jahr 2016 einge-

stellt wurde. Auf Vorschlag der finanzierenden Banken wurde daher zunächst die Photovoltaikanlage erworben und aufgebaut und der Erwerb des Speichersystems auf das Jahr 2017 verschoben, um die Fördermittel zu erhalten. Nach Lieferverzögerungen wurde das Speichersystem im Frühsommer 2017 in Betrieb genommen. Das Batteriespeichersystem dient der Speicherung des durch die Solaranlage erzeugten Stromes, der ausschließlich für die private Versorgung der GbR verwendet wird. Das beklagte Finanzamt lehnte den Vorsteuerabzug für das Speichersystem ab. Die Stromspeicher seien nachträglich angeschafft worden, dienten der privaten Stromversorgung und könnten daher nicht dem Unternehmen zugeordnet werden. Eine Ausnahme komme nur bei gleichzeitiger Anschaffung von Photovoltaikanlage und Stromspeicher in Betracht.

Die hiergegen erhobene Klage wies das Finanzgericht Baden-Württemberg ab. Der GbR stehe nach Auffassung des Gerichts kein Vorsteuerabzug aus den Rechnungen für das Batteriespeichersystem zu, weil dieses nicht für Zwecke der besteuerten Umsätze der Klägerin erfolgen sollte, sondern ausschließlich den privaten Belangen ihrer Gesellschafter diene. Der in den Batterien gespeicherte Strom werde ausschließlich für den privaten Verbrauch der Gesellschafter verwendet. Des Weiteren richte sich der Vorsteuerabzug nicht nach der Verwendung der Photovoltaikanlage, da das Batteriespeichersystem nicht Bestandteil der Photovoltaikanlage geworden sei. Der Stromspeicher gehöre nicht zu den für den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage wesentlichen Komponenten, da ein Stromspeicher nicht der Produktion von Solarstrom diene.

Erbschaft-/Schenkungssteuer

Die erweiterte beschränkte Steuerpflicht bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer

Die beschränkte Steuerpflicht im Rahmen der Erbschaft-/Schenkungssteuer tritt in den Fällen ein, in denen sich das übertragene Vermögen im Inland befindet, aber sowohl der Erblasser/Schenker als auch die Erben/Beschenkten ihren Wohnsitz außerhalb Deutschlands haben. Bei diesen Sachverhalten ist nur das in § 121 BewG definierte Vermögen für die Steuer heranzuziehen. Hierzu gehört das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, Grundvermögen, Betriebsvermögen einer Betriebsstätte im Inland, Anteile an einer Kapitalgesellschaft im Inland, wenn der Gesellschafter - allein oder zusammen mit anderen nahestehenden

Personen - an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist. Dazu gehören außerdem noch einzelne in inländische Register eingetragene Rechte und an inländische Gewerbebetriebe vermietete bewegliche Wirtschaftsgüter. Auch durch Hypotheken abgesicherte Forderungen und stille Beteiligungen fallen unter das Inlandsvermögen.

Dieses zu besteuernde Vermögen wird erweitert in den Fällen, in denen ein bisher unbeschränkt Steuerpflichtiger in ein Niedrigsteuerland wegzieht. Für diese Regelung ist das Außensteuergesetz anzuwenden, das allgemein den Wegzug in Niedrigsteuerländer bekämpft. Die Niedrigsteuerländer werden im Gesetz abstrakt nach zwei verschiedenen Maßstäben definiert. Beim 1. Maßstab wird verglichen, ob bei einem steuerpflichtigen Einkommen von 77.000 Euro bei einem Ledigen die Einkommensteuer im Ausland weniger als 2/3 der deutschen Steuer beträgt. Der 2. Maßstab ist anzuwenden, wenn der ausländische Staat dem Zugezogenen eine Vorzugsbesteuerung gewährt.

Die Folgen der Einordnung in die erweiterte Steuerpflicht bestehen insbesondere darin, dass eine Reihe von Forderungen und Rechten der Erbschaft-/Schenkungssteuer zusätzlich zum Vermögen gem. § 121 BewG unterliegen. Hierzu gehören Kapitalforderungen an inländische Schuldner, Spareinlagen und Bankguthaben bei inländischen Banken, Aktien, Investmentfondsanteile, Anteile an inländischen Genossenschaften, Versicherungsansprüche an inländische Versicherungsunternehmen und Erfindungen sowie Urheberrechte, die im Inland verwertet werden.

Im Prinzip richtet sich die erweiterte beschränkte Steuerpflicht damit gegen Personen, bei denen unterstellt wird, dass sie ihren Wohnsitz in Deutschland nur aufgegeben haben, um die vergleichsweise hohe Steuerlast gegen eine günstige Besteuerung in einem Niedrigsteuerland auszutauschen.

Mit Nießbrauchsrecht fürs Wertpapierdepot Steuern sparen

Wer viel zu vererben hat, kann frühzeitig Vermögenswerte an die nachfolgende Generation weitergeben. So können Steuerfreibeträge bei Erbschaft und Schenkung bestmöglich ausgenutzt werden. Wer z. B. ein Wertpapierdepot besitzt, kann dieses noch zu Lebzeiten unter Nießbrauchsvorbehalt verschenken. Der Schenkende überträgt dabei sein Depot an den Begünstigten, der damit neuer Eigentümer wird. Die Erträge, die das Depot abwirft, werden dann fortan abgeschöpft und gehen an den Schenkenden, d. h.

den Nießbraucher. Gleichzeitig behält der Nießbraucher die Entscheidungsgewalt über die Anlagen und möglichen Entnahmen.

Der Vorteil ist, dass durch den Nießbrauch der zu versteuernde Vermögensanteil sinkt. Zusätzlich zu den sog. persönlichen Freibeträgen bei Erbschaft und Schenkung berücksichtigt das Finanzamt auch den sog. Kapitalwert des Nießbrauchs. Das ist der Wert, den der Nießbraucher für den Nießbraucher hat, also in diesem Fall die Summe der zu erwartenden Depot-erträge. Er hängt vom Alter des Schenkenden und von der angenommenen Jahresrendite des Depots ab. Je jünger der Schenkende zu Beginn des Nießbrauchs und je höher die durchschnittliche Wertentwicklung des Depots, desto höher ist der Kapitalwert und desto niedriger der zu versteuernde Restbetrag.

Wenn der Nießbraucher jedoch schon kurze Zeit nach Beginn des Nießbrauchsverhältnisses verstirbt, kann der Freibetrag durch den Kapitalwert verfallen. Wann genau das der Fall ist, regelt § 14 BewG und hängt vom Alter des Nießbrauchers ab. Je älter der Schenkende ist, desto früher ist der Nießbrauch aufgebraucht - üblicherweise nach zehn Jahren.

Gegenüber dem Finanzamt muss angezeigt werden, welches Depot mit welchem Wert von wem an wen übertragen worden ist. Zur Erstellung eines Schenkungsvertrags sollte aufgrund der Komplexität ein Steuerberater oder Rechtsanwalt konsultiert werden.

Verfahrensrecht

Unangekündigte Wohnungsbesichtigung durch Beamten der Steuerfahndung rechtswidrig

Eine unangekündigte Wohnungsbesichtigung durch einen Beamten der Steuerfahndung als sog. Flankenschutzprüfer zur Überprüfung der Angaben der Steuerpflichtigen zu einem häuslichen Arbeitszimmer ist rechtswidrig, wenn die Steuerpflichtige bei der Aufklärung des Sachverhalts mitwirkt. Das entschied der Bundesfinanzhof.

Sonstiges

Fristverlängerung bei der Abgabe der Grundsteuererklärung bis 31.01.2023

Die Finanzminister der Länder haben sich am 13.10.2022 in Abstimmung mit dem Bundesfinanzministerium auf eine einmalige Fristverlängerung bei der Abgabe der Grundsteuererklärung verständigt.

Statt am 31.10.2022 läuft die Frist nunmehr am 31.01.2023 ab.

Drittes Entlastungspaket - Inflationsausgleichsprämie: Bis zu 3.000 Euro steuerfrei

Arbeitgeber sollen die Möglichkeiten erhalten, ihren Beschäftigten steuer- und abgabenfrei einen Betrag von bis zu 3.000 Euro zu gewähren. Das sieht die sog. Inflationsausgleichsprämie vor, die die Bundesregierung laut einer Mitteilung vom 28.09.2022 auf den Weg gebracht hat. Der Begünstigungszeitraum ist bis zum 31.12.2024 befristet.

Die Inflationsausgleichsprämie ist Teil des dritten Entlastungspakets vom 03.09.2022. Grundlage ist die Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen, die in das parlamentarische Verfahren des „Gesetzes zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz“ eingebracht werden soll.

Eckpunkte der Regelung sind unter anderem:

- » Der Begünstigungszeitraum ist zeitlich befristet - vom Tag nach der Verkündung des Gesetzes bis zum 31.12.2024. Der großzügige Zeitraum gibt den Arbeitgebern Flexibilität.
- » In diesem Zeitraum sind Zahlungen der Arbeitgeber bis zu einem Betrag von 3.000 Euro steuer- und sozialversicherungsfrei möglich.
- » Gezahlt werden kann auch in mehreren Teilbeträgen.
- » Die Inflationsausgleichsprämie muss zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt werden. Jeder Arbeitgeber kann die Steuer- und Abgabefreiheit für solche zusätzlichen Zahlungen nutzen.

Zudem wird die Arbeitslosengeld II/Sozialgeld-Verordnung dahingehend ergänzt, dass die Inflationsausgleichsprämie bei einkommensabhängigen Sozialleistungen nicht als Einkommen angerechnet wird.

Die Inflationsausgleichsprämie können Arbeitgeber seit dem 26. 10 2022 steuer- und abgabenfrei auszahlen.

Bundeskabinett beschließt Sozialversicherungsrechengrößen 2023

Das Kabinett hat am 12.10.2022 die Verordnung über die Sozialversicherungsrechengrößen 2023 beschlossen.

Die Bezugsgröße, die für viele Werte in der Sozialversicherung Bedeutung hat (unter anderem für die Festsetzung der Mindestbeitragsbemessungsgrundlagen für freiwillige Mitglieder in der gesetzlichen Krankenversicherung und für die Beitragsberechnung von versicherungspflichtigen Selbstständigen in der gesetzlichen Rentenversicherung), steigt auf 3.395 Euro/Monat (2022: 3.290 Euro/Monat). Die Bezugsgröße (Ost) steigt auf 3.290 Euro/Monat (2022: 3.150 Euro/Monat).

Die Beitragsbemessungsgrenze in der allgemeinen Rentenversicherung (West) steigt auf 7.300 Euro/Monat (2022: 7.050 Euro/Monat) und die Beitragsbemessungsgrenze (Ost) steigt auf 7.100 Euro/Monat (2022: 6.750 Euro/Monat).

Die bundesweit einheitliche Versicherungspflichtgrenze in der gesetzlichen Krankenversicherung (Jahresarbeitsentgeltgrenze) steigt auf 66.600 Euro (2022: 64.350 Euro). Die ebenfalls bundesweit einheitliche Beitragsbemessungsgrenze für das Jahr 2023 in der gesetzlichen Krankenversicherung steigt auf 59.850 Euro jährlich (2022: 58.050 Euro) bzw. 4.987,50 Euro monatlich (2022: 4.837,50 Euro).

Umsatzsteuer in der Gastronomie weiterhin abgesenkt - Umsetzung von EU-Vorgaben im Biersteuerrecht

Bis Ende 2023 bleibt es beim reduzierten Umsatzsteuersatz von 7 % auf Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen. Ausgenommen sind weiterhin Getränke. Eigentlich wäre die in der Coronapandemie eingeführte Stützungsmaßnahme für die Gastronomie Ende 2022 ausgelaufen.

Am 07.10.2022 hat der Bundesrat zahlreichen Änderungen bei den sog. Verbrauchsteuern zugestimmt. Der Bundestag hatte sie am 22.09.2022 beschlossen, um Gastronomie und mittelständische Brauereien zu entlasten und die Energieversorgung zu stabilisieren. Nach der Unterzeichnung vom Bundespräsidenten wird die Regelung wie geplant in Kraft treten.

Die ebenfalls eigentlich nur temporär ermäßigten Sätze der Biersteuermengentafel werden dauerhaft entfristet. Ziel ist es, die einzigartige Biervielfalt und Braukunst sowie die mittelständisch geprägte Brauereistruktur zu stärken. Außerdem befreit das Gesetz Bierwürze, die zur Herstellung von alkoholsteuerpflichtigen Waren verwendet wird, von der Biersteuer.



Die Problematiken im Mietrecht in Zeiten von Inflation und Gasengpässen

In Zeiten steigender Inflation werden Mieter häufig mit Mieterhöhungen konfrontiert. Es geht um sogenannte Preisklauseln in Mietverträgen, welche die Angleichung der Miete an die allgemeine Preisentwicklung vorsehen. Solche Vereinbarungen sind vor allem in Gewerbemietverträgen üblich. Die genaue Prüfung von Wertsicherungsklauseln und den damit verbundenen Erhöhungsgesuchen durch Fachleute ist sowohl für Mieter als auch Vermieter ratsam, denn die Regelungen sind oft komplex: Die Preisklauseln koppeln den Mietzins an die Entwicklung verschiedener Index-Werte. Werden Mietverträge bei sogenannten Nachtragsverhandlungen neu verhandelt, gibt es Spielraum, die Preisklauseln den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen. Auch unabhängig von akut anstehenden Mieterhöhungen und Neuverträgen kann es sinnvoll sein, Wertsicherungsklauseln zu prüfen - für Planungssicherheit und aktive Risikovorsorge.

Mietminderungen durch Mieter drohen

Auch hinsichtlich der drohenden Gasengpässe kommen auf Mieter und Vermieter von Gewerbe- und Wohnraumimmobilien rechtliche Probleme zu, wenn Objekte nicht genügend beheizt werden können. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat bereits im Juni die Alarmstufe des Notfallplans Gas ausgerufen. Spitzt sich die Lage weiter zu und wird die Notfallstufe erreicht, müsste die Bundesnetzagentur in die Gasversorgung verteilend eingreifen. Können gewerblich vermietete und genutzte Mieträume aufgrund von Gasknappheit nicht mehr bzw. nicht im erforderlichen Maße beheizt werden, sind Mietminderungen durch Mieter zu erwarten. Es entspricht aktuell gefestigter Rechtsprechung, dass der Vermieter, der ein beheizbares Objekt vermietet, grundsätzlich gewisse Mindesttemperaturen in seinen vermieteten Räumen gewährleisten muss, wenn er die Belieferung mit Wärme nach dem Mietvertrag schuldet. Dass der Vermieter außer Stande ist, z.B. wegen mangelnder Gaslieferungen, die Wärmelieferung sicherzustellen, spielt nach der Rechtsprechung ebenso wenig eine Rolle wie der Umstand, dass die von ihm zur Verfügung gestellten technischen Anlagen, wie beispielsweise eine Zentralheizung, z.B. wegen fehlender Ersatzteile nicht einwandfrei funktionieren. Hat er nämlich die Pflicht zur Wärmelieferung übernommen, kommt es auf sein Verschulden im Rahmen der Minderung nicht an. Der Vermieter muss also auch

für solche Mängel einstehen, wenn die Ursache außerhalb seines Einflussbereichs liegt und wenn dieser Mangel den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich beeinträchtigt.

Regelungen sorgen für Klarheit und können Vermieter entlasten

Ein Minderungsrecht steht dem Mieter aber nicht immer zu. Hat der Mieter entsprechend den mietvertraglichen Vereinbarungen und durch den Abschluss direkter Versorgungsverträge die Verantwortung für die ausreichende Belieferung mit Wärme (z.B. Gas) selbst übernommen und kommt es zu einem Lieferausfall, betrifft dies ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Gaslieferant. Was der Vermieter im Einzelfall schuldet, hängt daher von den vertraglichen Vereinbarungen ab, die schnellstmöglich geprüft und angepasst werden sollten. Häufig ist das Minderungsrecht in gewerblichen Mietverträgen für nicht rechtskräftig oder nicht einvernehmlich festgestellte Umstände vertraglich ausgeschlossen. Dann ist der Mieter darauf angewiesen, (überzahlte) Mieten evtl. sogar streitig zurückzufordern. Ob darüber hinaus die Minderung wegen höherer Gewalt ausgeschlossen ist, richtet sich danach, ob überhaupt ein entsprechender Minderungsausschluss im Gewerbemietvertrag vereinbart wurde. Ist dies der Fall, kommt es stets auf die genaue Formulierung der Klausel an.

Steigende Nebenkostenzahlungen und Umlagen für Mieter

Auch Mieter sollten bereits jetzt einen Vertragscheck durchführen und prüfen lassen, ob die Pflicht zu Versorgungsleistungen mietvertraglich beim Mieter oder Vermieter liegt und ob vertragliche Abreden zur höheren Gewalt vorliegen. Ist ein erheblicher Anstieg bei den Nebenkosten zu erwarten, sollten Vorauszahlungen frühzeitig angepasst und gegebenenfalls Stundungsvereinbarungen getroffen werden. Bei Neuabschlüssen von Gewerbemietverträgen kommen individualvertragliche Abreden in Betracht, die bspw. Gasknappheit als Fall höherer Gewalt definieren und Minderungen, die auf einem Versorgungsengpass beruhen, ausschließen.

Gerne unterstützen Sie die Rechtsanwälte von KBHT bei der Prüfung und Anpassung Ihrer bestehenden Mietverträge oder der Gestaltung neuer Mietverträge, damit diese Ihren Bedürfnissen entsprechen.

Termine Steuern/Sozialversicherung

November/Dezember 2022

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.11.2022 ¹	12.12.2022 ¹
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	Entfällt	12.12.2022
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	Entfällt	12.12.2022
Umsatzsteuer	10.11.2022 ²	12.12.2022 ³
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁴	14.11.2022
	Scheck ⁵	10.11.2022
Gewerbsteuer	15.11.2022	entfällt
Grundsteuer	15.11.2022	entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁴	18.11.2022
	Scheck ⁵	15.11.2022
Sozialversicherung ⁶	28.11.2022	28.12.2022
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

- 1 Für den abgelaufenen Monat.
- 2 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- 3 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.
- 4 Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.
- 5 Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
- 6 Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.11.2022/23.12.2022, jeweils 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Impressum

© 2022 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.

Die Verwendung der Inhalte und Bilder im Kontext dieser Mandanten-Monatsinformation erfolgt mit Einwilligung der DATEV eG