

Mandantenrundschriften

Ausgabe April 2013

Hinweise für alle Steuerpflichtigen

Zwangsgeldfestsetzung auch wegen Nichtabgabe von Steuererklärungen ohne steuerliche Auswirkungen

Die Festsetzung eines Zwangsgelds wegen Nichtabgabe von Steuererklärungen ist auch dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sich voraussichtlich keine steuerlichen Auswirkungen ergeben.

Damit hat der Bundesfinanzhof¹ die Zwangsgeldfestsetzung gegen einen Insolvenzverwalter als nicht ermessensfehlerhaft bestätigt. Er war mehrfach durch das Finanzamt aufgefordert worden, für ein in der Insolvenz befindliches Unternehmen Steuererklärungen abzugeben. Dies lehnte er mit der Begründung ab, dass sich keine Steuerschuld ergeben würde. Deshalb sei die Zwangsgeldfestsetzung auch unbillig und unangemessen. Dies sah der Bundesfinanzhof anders.

Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge geplant

Der vom Bundestag beschlossene „Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge“² sieht u. a. vor,

- bei der steuerlich begünstigten privaten Altersvorsorge ein Produktinformationsblatt einzuführen;
- bei der Basisvorsorge im Alter die Förderhöchstgrenze von 20.000 € auf 24.000 € anzuheben und die steuerlich begünstigte Absicherung der Berufsunfähigkeit und verminderten Erwerbsfähigkeit zu verbessern;
- bei der Riester-Rente den Erwerbsminderungsschutz bei Altersvorsorgeverträgen zu verbessern und die Bescheinigungspflicht der Erträge zu streichen;
- bei der Eigenheimrente eine jederzeitige Kapitalentnahme für selbst genutztes Wohneigentum in der Ansparphase und eine jederzeitige Einmal-Besteuerung des Wohnförderkontos während der Auszahlungsphase zu ermöglichen sowie den Umbau zur Reduzierung von Barrieren in oder an der selbst genutzten Wohnung in die Eigenheimrenten-Förderung einzubeziehen.

Die sehr umfangreichen Änderungen sollen ab dem 1.1.2014 gelten.

Anspruch auf Kindergeld für volljährige verheiratete Kinder besteht ab 2012 unabhängig vom Einkommen des Ehegatten

Die Anspruchsvoraussetzungen für die Berücksichtigung volljähriger Kinder im Familienleistungsausgleich (Kindergeld, Kinderfreibetrag) sind durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 neu geregelt worden. Ab 2012 spielt die Höhe der eigenen Einkünfte und Bezüge des Kindes keine Rolle mehr. Die bis 2011 geltende Einkünfte- und Bezügegrenze ist entfallen. Nach bisheriger Rechtsauffassung bestand Anspruch auf Kindergeld für ein verheiratetes Kind nur dann, wenn die Einkünfte des Ehepartners für den vollständigen Unterhalt des Kindes nicht ausreichten, das Kind ebenfalls nicht über ausreichend eigene Mittel für den Unterhalt verfügte und die Eltern deshalb weiterhin für das Kind aufkommen mussten (sog. Mangelfall).

Das Finanzgericht Münster³ entschied, dass ab 2012 nicht mehr zu prüfen sei, ob ein Mangelfall vorliege. Da es ab 2012 nicht mehr auf die eigenen Einkünfte und Bezüge des Kindes ankomme, dürfe auch ein eventueller Unterhaltsanspruch des Kindes gegen den Ehepartner nicht einbezogen werden.

Das Gericht hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Aufwandsentschädigungen ehrenamtlicher Betreuer sind steuerfrei

Aufwandsentschädigungen ehrenamtlicher Betreuer sind ab 2011 begrenzt und für die Jahre davor unbegrenzt steuerfrei.

Die Höhe der Aufwandsentschädigungen für ehrenamtliche Betreuer ist im Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegt.⁴ Für solche in einem Bundesgesetz geregelten Aufwandsentschädigungen gibt es eine allgemeine Steuerbefreiung.⁵ 2011 wurde eine

¹ BFH, Urt. v. 6.11.2012, VII R 72/11, BFH/NV 2013, S. 284, DStR 2013, S. 36, DB 2013, S. 103, LEXinform 0929072.

² Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (AltvVerbG), BT-Drs. 17/10818, BT-Drs. 17/12219, LEXinform 0438496.

³ FG Münster, Urt. v. 30.11.2012, 4 K 1569/12, LEXinform 5014408.

⁴ § 1835a BGB..

ergänzende Vorschrift in das Einkommensteuergesetz eingefügt. Danach sind die Aufwandsentschädigungen für Betreuer zusammen mit den Aufwandsentschädigungen für bestimmte nebenberufliche Tätigkeiten (sog. Übungsleiterfreibetrag) bis zu 2.100 € steuerfrei.⁶ Ab 2013 soll dieser Freibetrag auf 2.400 € erhöht werden.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs⁷)

Hinweise für Arbeitnehmer und Arbeitgeber

Änderung des Reisekostenrechts

Das steuerliche Reisekostenrecht wird ab dem 1.1.2014 vereinfacht und vereinheitlicht.⁸ So werden bei den Pauschalen für Verpflegungsmehraufwendungen die Mindestabwesenheitszeiten verringert, sodass es statt bisher drei unterschiedlichen Abzugsbeträgen nur noch zwei gibt, nämlich 12 und 24 €. Für eintägige Dienstreisen ohne Übernachtung ab einer Abwesenheit von mehr als 8 Stunden und für den An- und Abreisetag bei einer mehrtägigen Dienstreise können pauschal 12 € berücksichtigt werden. Bei einer mehrtägigen Dienstreise und einer 24-stündigen Abwesenheit werden pauschal 24 € berücksichtigt.

Für die Fahrten zur regelmäßigen Arbeitsstätte wird gesetzlich festgelegt, dass es höchstens noch eine regelmäßige Arbeitsstätte je Dienstverhältnis gibt. Welche von mehreren Arbeitsstätten das ist, wird durch den Arbeitgeber oder anhand quantitativer Elemente festgelegt. Aus der regelmäßigen Arbeitsstätte wird begrifflich die erste Tätigkeitsstätte.

Weitere Änderungen gibt es bei den Unterkunftskosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung sowie der vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Verpflegung anlässlich einer auswärtigen beruflichen Tätigkeit. Beispielsweise können als Unterkunftskosten zukünftig die dem Arbeitnehmer tatsächlich entstehenden Aufwendungen für die Nutzung der Unterkunft oder Wohnung angesetzt werden, höchstens jedoch 1.000 € im Monat. Dieser Betrag umfasst alle für die Unterkunft oder Wohnung entstehenden Aufwendungen: z. B. Miete inklusive Betriebskosten, Miet- oder Pachtgebühren für Kfz-Stellplätze, auch in Tiefgaragen, Aufwendungen für Sondernutzung (z. B. Garten), die vom Arbeitnehmer selbst getragen werden. Damit entfällt die Prüfung der angemessenen Wohnungsgröße.

Dauerhafte Arbeitnehmerüberlassung führt zu einem Arbeitsverhältnis mit dem Entleiher

Nach einem Urteil des Landesarbeitsgerichts Berlin-Brandenburg⁹ kommt ein Arbeitsverhältnis zwischen dem Entleiher und dem Leiharbeiter zustande, wenn eine Arbeitnehmerüberlassung nicht nur vorübergehend erfolgt. Das kann zu einer Verbesserung von Rechtspositionen des Leiharbeitnehmers führen, z. B. weil der Entleiher tarifvertraglich an ein höheres Lohnniveau oder längere Kündigungsfristen gebunden ist, als der Verleiher.

Der Entscheidung lag ein Fall zu Grunde, in dem ein Krankenhausbetrieb Pflegepersonal einsetzte, das bei einem konzern eigenen Verleihunternehmen beschäftigt war. Die Beschäftigung erfolgte auf Dauerarbeitsplätzen, für die keine eigenen Stammarbeitnehmer vorhanden waren.

Vor diesem Hintergrund argumentierte das Gericht wie folgt: Erfolge eine Arbeitnehmerüberlassung ohne Erlaubnis, so komme es zu einem Arbeitsverhältnis zwischen dem Entleiher und dem Leiharbeiter.¹⁰ Nach den entsprechenden Bestimmungen dürfe eine Arbeitnehmerüberlassung aber nur vorübergehend erfolgen.¹¹ Geschehe sie auf Dauer, sei sie von der betreffenden Erlaubnis nicht gedeckt, es handele sich also um eine Arbeitnehmerüberlassung ohne Erlaubnis.

Nach Ansicht des Gerichts stellt es einen institutionellen Rechtsmissbrauch dar, wenn ein konzern eigenes Verleihunternehmen Leiharbeiter nur an Unternehmen des Konzerns verleiht und seine Beauftragung deshalb nur dazu dient, Lohnkosten zu senken oder kündigungsschutzrechtliche Wertungen ins Leere laufen zu lassen. Dies habe zur Folge, dass ein unmittelbares Arbeitsverhältnis zwischen dem Leiharbeiter und dem Entleiher zustande komme.¹²

⁵ § 3 Nr. 12 EStG.

⁶ § 3 Nr. 26b EStG.

⁷ BFH, Ur. v. 17.10.2012, VIII R 57/09, DStR 2013, S. 84, BFH/NV 2013, S. 307, LEXinform 0928045.

⁸ Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts, BT-Drs. 17/10774, 17/11180, 17/11189, 17/11217, LEXinform 0438427.

⁹ LAG Berlin-Brandenburg, Ur. v. 9.1.2013, 15 Sa 1635/12, Pressemitteilung Nr. 1/13, DB 2013, Heft 1/2, M 20, LEXinform 0439035.

¹⁰ § 10 Abs. 1 AÜG.

¹¹ § 1 Abs. 1 AÜG.

¹² Demgegenüber hatte allerdings die Kammer 7 des LAG Berlin-Brandenburg in einem Parallelverfahren das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses zwischen dem Entleiher und dem Leiharbeiter verneint (Pressemitteilung Nr. 37/12), LEXinform 4011173.

Kein Anspruch auf Schlussformel im Arbeitszeugnis

Der Arbeitgeber ist gesetzlich nicht verpflichtet, das Arbeitszeugnis mit Formulierungen abzuschließen, in denen er dem Arbeitnehmer für die geleisteten Dienste dankt, dessen Ausscheiden bedauert oder ihm für die Zukunft alles Gute wünscht.

Das einfache Zeugnis muss mindestens Angaben zur Art und Dauer der Tätigkeit enthalten.¹³ Der Arbeitnehmer kann verlangen, dass sich die Angaben darüber hinaus auf Leistung und Verhalten im Arbeitsverhältnis (qualifiziertes Zeugnis) erstrecken.¹⁴ Aussagen über persönliche Empfindungen des Arbeitgebers gehören damit nicht zum notwendigen Zeugnisinhalt. Ist der Arbeitnehmer mit einer vom Arbeitgeber in das Zeugnis aufgenommenen Schlussformel nicht einverstanden, kann er nur die Erteilung eines Zeugnisses ohne diese Formulierung verlangen.

(Quelle: Urteil des Bundesarbeitsgerichts¹⁵)

Doppelte Haushaltsführung: Aufwendungen für separat angemieteten PKW-Stellplatz als Werbungskosten abzugsfähig

Neben den im Rahmen der doppelten Haushaltsführung abzugsfähigen Kosten, z. B. Miete, Familienheimfahrten sind auch Aufwendungen für einen separaten PKW-Stellplatz oder eine Garage als Werbungskosten abzugsfähig, wenn die Anmietung zum Schutz des Fahrzeugs oder auf Grund der schwierigen Parkplatzsituation notwendig ist. Diese Aufwendungen sind dann nicht mit der Entfernungspauschale abgegolten.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹⁶)

Fahrtenbuch nur in geschlossener Form ordnungsgemäß

Der Bundesfinanzhof¹⁷ hat seine Rechtsprechung bestätigt, nach der ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch in gebundener oder jedenfalls in einer in sich geschlossenen Form geführt werden muss. Eine „Lose-Blatt-Sammlung“ ist nicht ordnungsgemäß, weil das Fahrtenbuch nachträglich verändert werden kann. So können beispielsweise einzelne Blätter neu geschrieben und ausgetauscht werden.

Hinweise für Unternehmer

Anspruch auf Entfernung einer berechtigten Abmahnung aus der Personalakte

Die Entfernung einer zu Recht erteilten Abmahnung aus der Personalakte kann nur verlangt werden, wenn die gerügte Pflichtverletzung für das Arbeitsverhältnis in jeder Hinsicht rechtlich bedeutungslos geworden ist.

Eine Abmahnung hat Warn- aber auch Rüge- und Dokumentationsfunktionen. Der Anspruch auf Entfernung setzt voraus, dass die Abmahnung die Warnfunktion verloren hat und der Arbeitgeber kein berechtigtes Interesse mehr an der Dokumentation der gerügten Pflichtverletzung hat. Das ist nicht der Fall, wenn eine berechtigte Abmahnung für zukünftige Entscheidungen z. B. über eine Versetzung, Beförderung, Kündigung oder auch für spätere Beurteilungen in einem Zeugnis relevant sein kann.

(Quelle: Urteil des Bundesarbeitsgerichts¹⁸)

Änderungen bei der Unternehmensbesteuerung

Für Unternehmen ergeben sich durch das Unternehmensteuergesetz¹⁹ folgende Änderungen:

Der Höchstbetrag beim Verlustrücktrag wird von derzeit 511.500 € (bei zusammen veranlagten Ehegatten 1.023.000 €) auf 1 Mio. € (bei zusammen veranlagten Ehegatten 2 Mio. €) angehoben. Das gilt auch für den körperschaftsteuerlichen Verlustrücktrag. Die Regelung gilt erstmals für negative Einkünfte, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte des Veranlagungszeitraums 2013 nicht ausgeglichen werden können.

Bei der ertragsteuerlichen Organschaft wird der **doppelte Inlandsbezug** aufgegeben. Künftig reicht es daher, wenn die Organgesellschaft nur die Geschäftsleitung im Inland hat, während sich der Sitz der Organgesellschaft in einem anderen EU-Mitgliedstaat oder in einem EWR-Staat befindet.

In **Gewinnabführungsverträgen** kann künftig auf § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verwiesen werden. Durch diesen dynamischen Verweis wird sichergestellt, dass die Verlustübernahmeverpflichtung des Organträgers jeweils der in

¹³ § 109 Abs. 1 S. 2 GewO.

¹⁴ § 109 Abs. 1 S. 3 GewO.

¹⁵ BAG, Ur. v. 11.12.2012, 9 AZR 227/11, Pressemitteilung Nr. 86/12, Schnellbrief für Personalwirtschaft und Arbeitsrecht 2/2013, S. 13, LEXinform 0438882.

¹⁶ BFH, Ur. v. 13.11.2012, VI R 50/11, DStR 2013, S. 350, DB 2013, S. 323, LEXinform 0928871.

¹⁷ BFH, Beschl. v. 12.10.2012, III B 78/12, BFH/NV 2013, S. 39, LEXinform 5907021.

¹⁸ BAG, Ur. v. 19.7.2012, 2 AZR 782/11, DB 2012, S. 2939, LEXinform 1582722.

¹⁹ Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts, BT-Drs. 17/10774, 17/11180, 17/11189, 17/11217, LEXinform 0438427.

§ 302 AktG geregelt entspricht. Die Regelung gilt erstmals für Gewinnabführungsverträge, die nach dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes abgeschlossen oder geändert werden. Bereits bestehende Gewinnabführungsverträge, die keinen Verweis auf § 302 AktG enthalten, der den bisherigen gesetzlichen Anforderungen entspricht, stehen der steuerlichen Anerkennung des Organschaftsverhältnisses nicht entgegen, wenn die Verlustübernahme tatsächlich entsprechend § 302 AktG erfolgt und die Verlustübernahmeregelung bis zum 31.12.2014 an die Neuregelung angepasst wird. Altverträge sind somit bis spätestens 31.12.2014 anzupassen. Eine Anpassung des Gewinnabführungsvertrages ist hingegen nicht erforderlich, wenn die steuerliche Organschaft vor dem 1.1.2015 beendet wurde.

Achtung: Gesellschaften, die nicht unter das Aktiengesetz (AktG) fallen (insbesondere GmbHs), **müssen** die Verlustübernahmeverpflichtung durch einen dynamischen Verweis auf § 302 AktG vereinbaren.

Außerdem wird ab 2014 ein **gesondertes Feststellungsverfahren** für das dem Organträger hinzuzurechnende Einkommen der Organgesellschaft eingeführt.

Die sogenannte **doppelte Verlustnutzung** wurde im Körperschaftsteuergesetz neu geregelt: Negative Einkünfte eines Organträgers bleiben bei der inländischen Besteuerung unberücksichtigt, soweit sie bereits in einem ausländischen Steuerverfahren geltend gemacht wurden.

Anscheinsbeweis und 1 %-Regelung

In einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) war ein Porsche 911 für den Zeitraum 22. April bis zum 4. November eines Jahres auf einen Gesellschafter zugelassen. In seinem Privatvermögen hatte er einen Porsche 928 sowie einen Volvo V70. Das Finanzamt berechnete die private Kfz-Nutzung für den Porsche 911 nach der sog. 1 %-Regelung für ein komplettes Jahr.

Der Bundesfinanzhof²⁰ bestätigte die Entscheidung des Finanzgerichts, dass ein Privatanteil nicht für das gesamte Jahr anzusetzen war, sondern lediglich für den Zeitraum vom 22. April bis zum 4. November. Für die übrige Zeit scheidet ein Ansatz für Privatnutzung aus, weil der Beweis des ersten Anscheins, der für eine private Nutzung spreche, dadurch entkräftet wurde, dass entsprechende private Kraftfahrzeuge zur Verfügung standen.

Beteiligungsgrenze von 1 % ist verfassungsgemäß

Der Bundesfinanzhof²¹ hat entschieden, dass die Absenkung der Beteiligungsgrenze für eine wesentliche Beteiligung auf 1 % ab dem 1.1.2002 verfassungsgemäß ist. Danach sind Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Beteiligungen steuerpflichtig, wenn der Anteilseigner innerhalb der letzten fünf Jahre zu mindestens 1 % am Kapital beteiligt war. Das Gericht begründet diese Auffassung damit, dass das Gestaltungsrecht und die Typisierungsbefugnis des Gesetzgebers es zulasse, solche Wertgrenzen gesetzlich festzulegen.

Mit Einführung der Abgeltungsteuer auf Kapitaleinkünfte im Veranlagungszeitraum 2009 kommt es generell zu einer Besteuerung. Die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien führen auch bei einer Beteiligung von unter 1 % zu steuerpflichtigen Einkünften.

Steuerpflichtiger Tauschumsatz bei Beauftragung mit Herstellung und Versand einer Zeitschrift gegen Einräumung eines Anzeigenplatzierungsrechts

Beauftragt ein Herausgeber einen Verlag mit der Herstellung und dem Versand einer Zeitschrift und räumt dabei dem Verlag das Recht ein, auf eigene Rechnung Anzeigen einzuwerben und in der Zeitschrift abzdrukken, liegt ein tauschähnlicher Umsatz vor. Leistungen des Verlags sind Herstellung und Versand der Zeitschrift, Leistung des Herausgebers ist die Einräumung des Rechts, Anzeigen in der Zeitschrift abzdrukken. Bemessungsgrundlage für das Anzeigenplatzierungsrecht sind die gesamten Herstellungs- und Versandkosten abzüglich etwaiger vom Herausgeber gezahlter Zuschüsse.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs²²)

Versicherung eines Leasinggegenstands durch Leasinggeber

Die im Leasing bestehende Dienstleistung und die Versicherung des Leasingobjekts sind umsatzsteuerlich als eigene und selbstständige Dienstleistungen zu behandeln. Versichert der Leasinggeber das Leasingobjekt selbst und berechnet die Kosten der Versicherung an den Leasingnehmer weiter, handelt es sich um einen Versicherungsumsatz, der umsatzsteuerfrei ist.

(Quelle: Gerichtshof der Europäischen Union²³)

²⁰ BFH, Urt. v. 4.12.2012, VIII R 42/09, DStR 2013, S. 243, DB 2013, S. 262, LEXinform 0927323.

²¹ BFH, Urt. v. 24.10.2012, IX R 36/11, LEXinform 0928749.

²² BFH, Urt. v. 11.7.2012, XI R 11/11, BFH/NV 2013, S. 326, DStR 2013, S. 33, LEXinform 0928612.

²³ EuGH, Urt. v. 17.1.2013, C-224/11, DStR 2013, S. 193, LEXinform 0589350.

Hinweise für Hausbesitzer

Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem Leerstand von Wohnungen

Die Finanzämter sind angewiesen, die Umstände für Verluste aus Vermietung und Verpachtung zu prüfen. Dies führt in vielen Fällen zur Ablehnung der Verluste, weil bestimmte Kriterien seitens der Vermieter nicht beachtet werden. Bereits in der Vergangenheit haben die Steuergerichte viele Fälle entschieden, bei denen es auf Grund von langjährigem Leerstand zu Werbungskostenüberschüssen gekommen ist.²⁴ Dabei ist grundsätzlich für jedes Objekt einzeln zu prüfen, ob bei der Vermietung einer Immobilie eine Einkünfteerzielungsabsicht besteht.²⁵

Der Bundesfinanzhof²⁶ hat nunmehr präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Aufwendungen für langjährig leer stehende Wohnimmobilien als Werbungskosten zu berücksichtigen sind:

- Aufwendungen für eine nach Herstellung, Anschaffung oder Selbstnutzung leer stehende Wohnung können als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar sein, wenn der Vermieter die Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich dieses Objekts erkennbar aufgenommen und sie später nicht aufgegeben hat.
- Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind auch während der Zeit des Leerstands als Werbungskosten abziehbar, solange der Vermieter den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat.
- Im Einzelfall kann ein besonders lang andauernder Leerstand - auch nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung - dazu führen, dass eine vom Steuerpflichtigen aufgenommene Einkünfteerzielungsabsicht ohne sein Zutun oder Verschulden wegfällt.
- Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit von Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht trägt der Vermieter die Feststellungslast.
- Sind Vermietungsbemühungen erkennbar nicht erfolgreich, muss der Vermieter sein Verhalten anpassen, z. B. durch Einschalten eines Maklers, Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten, Anpassung der Mieten.

Hinweis: Die Vermietungsbemühungen sollten grundsätzlich dokumentiert werden. Dabei werden sporadische Anzeigen oder Hinweise am „schwarzen Brett“ nicht ausreichen.

Keine Vermietungsabsicht bei jahrelangem Leerstand trotz einiger Vermietungsanzeigen

Ein Hauseigentümer nutzte in seinem Zweifamilienhaus eine Wohnung selbst, die andere war seit 10 Jahren nicht mehr vermietet worden, sodass sich hieraus dauernd Verluste ergaben, die das Finanzamt aber wegen fehlender Vermietungsabsicht nicht zum Abzug zuließ. Der Hauseigentümer legte zum Beweis seiner Vermietungsbemühungen einige Zeitungsannoncen vor, die insgesamt 150 € im Jahr ausmachten.

Der Bundesfinanzhof²⁷ gab dem Finanzamt Recht. Er erkannte zwar in der Vorlage von Zeitungsannoncen ein Zeichen für die Vermietungsabsicht. Weil es aber nur sehr wenige Anzeigen waren und das Mietobjekt in einem Gebiet lag, in dem Mietwohnraum stark nachgefragt war, unterstellte das Gericht, dass die Vermietungsabsicht aufgegeben worden war.

Kosten des Centermanagements in gewerblichen Mietverträgen sind ohne weitere Erläuterungen nicht als Betriebskosten umlagefähig

Die Klausel in einem Formularmietvertrag über Geschäftsräume, die dem Mieter als Nebenkosten nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des Centermanagers auferlegt, ist intransparent und unwirksam.

In dem vom Bundesgerichtshof²⁸ entschiedenen Fall wurden dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum gelegenen Ladenlokals u. a. als Nebenkosten die „Kosten eines Centermanagers“ auferlegt, die jedoch im Mietvertrag nicht näher definiert waren. Nach Auffassung des Gerichts müssen Regelungen der Kostenumlage auf den Mieter für diesen klar und verständlich sein. Dem Begriff des „Centermanagements“ könne der Mieter nicht ohne weitere Erläuterungen entnehmen, welche Kosten in dieser Position erfasst werden, gerade weil in der Betriebskostenabrechnung noch Verwaltungskosten und Kosten für den Hausmeister umgelegt worden seien. Damit sei die vom Vermieter verwandte Klausel unwirksam und die Kosten vom Vermieter zu tragen.

²⁴ BFH, Urt. v. 28.10.2008, IX R 1/07, BFH/NV 2009, S. 68, LEXinform 0587902.

²⁵ BFH, Urt. v. 26.11.2008, IX R 67/07, DStR 2009, S. 572, LEXinform 0588479.

²⁶ BFH, Urt. v. 11.12.2012, IX R 14/12, DStR 2013, S. 247, DB 2013, S. 264, LEXinform 0928991.

²⁷ BFH, Urt. v. 17.10.2012, VIII R 51/09, LEXinform 0927478.

²⁸ BGH, Urt. v. 26.9.2012, XII ZR 112/10, LEXinform 1582618.