



+ + + NEWSMAGAZIN FÜR MANDANTEN UND PARTNER + + +



„Schildkröten können dir mehr über den Weg erzählen als Hasen.“

(Chinesisches Sprichwort)

## Titelthema

**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

eine Rechnungsberichtigung des Unternehmers für eine von ihm erbrachte Leistung wirkte bisher nicht auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Rechnungsausstellung zurück. Dies führte mitunter zu hohen Nachzahlungszinsen, weil die Finanzverwaltung den Vorsteuerabzug erst zum Zeitpunkt der berichtigten Rechnung gewährte.

Nachdem der Europäische Gerichtshof (EUGH) in 2016 mit zwei veröffentlichten Urteilen zu der seit Jahren diskutierten Frage der „Rückwirkung von Rechnungsberichtigungen auf den Vorsteuerabzug“ Stellung genommen und die Zinsbelastung als EG-rechtswidrig eingestuft hat, folgte der Bundesfinanzhof (BFH) dem EUGH und hat mit einem Grundsatzurteil entgegen der bisherigen Verwaltungspraxis und unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden und den EUGH bestätigt.

Die Entscheidung ist besonders für Unternehmer von Bedeutung, die trotz formaler Rechnungsmängel den Vorsteuerabzug aus bezogenen Leistungen in Anspruch nehmen. Werden nicht ordnungsgemäße, also formell mangel-

hafte Rechnungen später in einer Außenprüfung oder Umsatzsteuer-Sonderprüfung entdeckt, musste der steuerpflichtige Unternehmer bisher die bis dahin zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuern zurückzahlen. Außerdem war neben der rückzuzahlenden Vorsteuer der Rückzahlungsbetrag bislang mit 6% pro Jahr gemäß § 233a AO zu verzinsen. Beides entfällt nunmehr.

Der EUGH lässt in seinen Urteilen eine Rückwirkung der Rechnungsberichtigung zu. Das heißt, Originalrechnungen können zu einem späteren Zeitpunkt berichtigt werden. Denn der Vorsteuerabzug sei nicht einzuschränken, wenn die grundsätzlichen materiellen Voraussetzungen vorliegen, bestimmte formelle Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen. Materiell rechtlich maßgeblich für die Ausübung des Rechts des Vorsteuerabzugs sind die Unternehmereigenschaft des Leistungsempfängers und sein unternehmerischer Bezug der zum Vorsteuerabzug berechtigten Leistung.

Ein Vorsteuerabzug, der im Zeitpunkt der vorliegenden (nicht ordnungsgemäßen) Rechnung geltend gemacht wurde, kann nun weiterhin zu diesem Zeitpunkt ausgeübt werden und nicht

erst zu dem Zeitpunkt, zu dem die berichtigte (ordnungsgemäße) Rechnung vorliegt. Damit käme es nicht zu einer erforderlichen Rückzahlung der Vorsteuern und deren Verzinsung für einen Zeitraum bis zu einer etwaigen Rechnungsberichtigung. Regelungen zu Nachzahlungszinsen, wie in § 233a AO vorgesehen, widersprechen dem Neutralitätsprinzip der Umsatzsteuer, da sie die wirtschaftliche Tätigkeit von Unternehmern mit einer steuerlichen Belastung in unverhältnismäßiger Höhe belegen.

Die Mitgliedstaaten sind jedoch befugt, Sanktionen bei Nichterfüllung der formellen Bedingungen für die Ausübung des Vorsteuerabzugs vorzusehen, etwa die Auferlegung einer Geldbuße.

### Ansprechpartner .....

**Steuern** .....  
Nicole Mohs, Steuerberaterin  
Holger Schulz, Steuerberater

**Wirtschaftsprüfung /  
Betriebswirtschaft** .....  
Sven Ole Raap, WP / StB  
Frank Gerlach

**Recht** .....  
Ulrike Traut, Rechtsanwältin  
Christian Böttger, Rechtsanwalt

Telefon: 040 33 44 6 500

www.npp.de

Herausgegeben von:



NIETHAMMER, POSEWANG  
& PARTNER GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT • STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



LEGAL

Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Der EUGH äußert sich nicht zu der Frage, welche Mindestanforderungen erfüllt sein müssen, um eine Rechnung mit Rückwirkung ergänzen zu können. Damit die Rechnung rückwirkend berichtigt werden kann, muss das Ausgangsdokument nach Ansicht des BFH allerdings über folgende Mindestangaben verfügen:

- Rechnungsaussteller
- Leistungsempfänger
- Leistungsbeschreibung
- Entgelt
- gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer

Hinsichtlich des spätesten Korrekturzeitpunkts der Rechnung ist mangels gesetzlicher Festlegung auf den „Schluss der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Finanzgericht“ abzustellen.

Mit ihren Urteilen hat der EUGH sehr deutlich gemacht, dass Rechnungskorrekturen rückwirkend möglich sind. Wichtig ist, dass man überhaupt im Besitz einer Rechnung ist, die sich aus verschiedensten Dokumenten zusammensetzen kann.

Fraglich wird sein, ob nun die Finanz-

verwaltung „andere Sanktionen“ gegenüber dem Leistenden und Rechnungsaussteller vorsehen wird und bei jeder Rechnungsberichtigung eine mit Bußgeld belegte Ordnungswidrigkeit vorsieht. Insofern gilt weiterhin und verstärkt, eine sorgfältige Rechnungsausstellung und Rechnungseingangsprüfung vorzunehmen.

**Ihr NPP kompakt-Team**

## INHALT

Seite		
	<b>Steuern</b> .....	<b>Wirtschaftsprüfung</b> .....
	Langfristiges Fremdwährungs-	Rechnungslegung bei
	darlehen ist mit Anschaffungs-	Personenhandelsgesellschaften ..... 8
	kosten und nicht mit höheren	
	Teilwert zu bilanzieren ..... 3	BMF: Arbeitshilfe zur
		Kaufpreisaufteilung für ein
	Häusliche Pflege ist auch bei	bebautes Grundstück ..... 8
	Betreuung durch nicht besonders	IDW: Unternehmensrettung
	ausgebildetes Personal als	erschwert ..... 9
	außergewöhnliche Belastung	BilRuG: Neue
	abzugsfähig ..... 3	Offenlegungsanforderungen ..... 9
	Verlustverrechnung bei	
	negativem Kapitalkonto eines	<b>Recht</b> .....
	Kommanditisten ..... 3	Baulärm vom Nachbargrundstück
	Einem Dozenten zur Verfügung	berechtigt zur Mietminderung ..... 9
	stehender Laborraum ist	Kaufpreisaufteilung auf
	Arbeitsplatz ..... 4	Grund und Boden sowie
	Erneuerung einer Einbauküche	Gebäude bei Mietgrundstücken
	in vermieteter Wohnung nur über	im Privatvermögen ..... 10
	Abschreibung abziehbar ..... 4	Wohnortwechsel berechtigt nicht
	Veräußerung eines	zur außerordentlichen Kündigung
	Liebhabebetriebes kann	eines langfristigen Fitnessstudio-
	steuerpflichtig sein ..... 4	Vertrages ..... 10
	Vermeidung privater Veräußerungs-	Aufklärungspflicht beim Verkauf
	geschäfte durch Wohnungs-	von alten Häusern ..... 10
	überlassung an Kinder nur, solange	
	Kinderfreibetrag gewährt wird ..... 5	
	Kein Anspruch auf Kindergeld bei	
	zweifjährigem Auslandsaufenthalt	
	außerhalb der Europäischen Union ..... 5	
	Doppelte Haushaltsführung:	
	Eigener Hausstand in der	
	elterlichen Wohnung ..... 5	
	Anschaffungsnahe Herstellungs-	
	kosten liegen auch bei Austausch	
	von Heizkörpern vor ..... 5	
	Keine Tarifbegünstigung bei	
	Teilzahlung einer Vergütung für	
	mehrfährige Tätigkeit ..... 6	
	Keine gewerbliche Prägung einer	
	GbR bei Beteiligung einer	
	natürlichen Person ..... 6	
	Abziehbarkeit von Verlusten aus	
	einer nebenberuflichen	
	Übungsleitertätigkeit ..... 6	
	Erweiterte Kürzung grundbesitz-	
	verwaltender Gesellschaften	
	bei der Gewerbesteuer? ..... 7	
	Erbschaftsteuerbefreiung für	
	selbstgenutztes Familienheim	
	nur bei Einzug innerhalb von	
	sechs Monaten nach Erbfall ..... 7	
	Keine Grunderwerbsteuer bei	
	Abtretung eines Anspruchs auf	
	Übertragung von mindestens	
	95 % der Anteile an eine	
	grundbesitzende Gesellschaft ..... 7	
	Keine Änderung der	
	Grunderwerbsteuer bei Insolvenz	
	des Käufers ..... 8	

## Langfristiges Fremdwährungsdarlehen ist mit Anschaffungskosten und nicht mit höherem Teilwert zu bilanzieren

Nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Das gilt auch für Verbindlichkeiten (Darlehen). Möglich bei der Bilanzierung von Verbindlichkeiten ist der Ansatz des Teilwerts, wenn dieser aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertänderung geringer oder höher ist.

Dem Schleswig-Holsteinischen Finanzgericht lag folgender Fall zur Entscheidung vor: Ein Unternehmer nahm ein Fremdwährungsdarlehen auf. Infolge von Kursanstiegen erhöhte sich der Rückzahlungsbetrag. Der Unternehmer beantragte die Anerkennung dieser Kursverluste als Betriebsausgaben.

Das Gericht entschied, dass bei Fremdwährungsverbindlichkeiten, die

eine Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren haben, ein Kursanstieg der Fremdwährung grundsätzlich keine gewinnmindernde Teilwertzuschreibung rechtfertigt. Insbesondere bei Restlaufzeiten von mehr als zehn Jahren müsse noch von einer Üblichkeit der Wechselkursschwankungen ausgegangen werden.

## Häusliche Pflege ist auch bei Betreuung durch nicht besonders ausgebildetes Personal als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig

Die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Pflegeleistungen hängt nicht davon ab, dass diese Leistungen von besonders qualifizierten Pflegekräften erbracht werden. Aufwendungen für die Grundpflege sind voll, solche für die hauswirtschaftliche Versorgung für die Dauer des bescheinigten täglichen Unterstützungsbedarfs abziehbar. So sieht es jedenfalls das Finanzgericht

Baden-Württemberg.

Eine nach Pflegestufe II Pflegebedürftige hatte eine in Polen ansässige Dienstleistungsfirma mit der Pflege beauftragt. Im Rahmen dessen wurde sie ganztätig durch polnische Betreuungskräfte zu Hause versorgt. Das Finanzamt berücksichtigte diese Kosten lediglich als haushaltsnahe Dienst-

leistungen mit dem Höchstbetrag von 4.000 €. Das Gericht dagegen bejahte den höheren Abzug der Pflegeaufwendungen nach Kürzung um das erhaltene Pflegegeld. Als angemessenen Anteil ermittelte das Gericht im Urteilsfall eine Quote von 66,5 % der Gesamtkosten. Darin enthalten waren teilweise auch die Kosten für die hauswirtschaftliche Versorgung.

## Verlustverrechnung bei negativem Kapitalkonto eines Kommanditisten

Der einem Kommanditisten zuzurechnende Anteil am Verlust der Kommanditgesellschaft (KG) darf weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit durch die Zurechnung des Verlusts ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Auch ein Verlustabzug ist nicht möglich. Eine Beschränkung des Verlustausgleichs- oder -abzugs erfolgt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Haftungsbeschränkung des Gesellschafters,
- Mitunternehmerstellung des beschränkt haftenden Gesellschafters,
- Zurechnung eines Verlustanteils,
- Entstehung oder Erhöhung eines negativen Kapitalkontos durch Verlustzurechnung.

Der nicht ausgleichs- bzw. abzugsfähige und damit nur verrechenbare Verlust mindert allerdings die Gewinne, die dem Kommanditisten in späteren Wirtschaftsjahren aus seiner Beteiligung an der KG zufließen.

Dem Finanzgericht Münster lag folgender Fall zur Entscheidung vor: Für den alleinigen Kommanditisten einer KG war zum 31. Dezember 2010 schon ein verrechenbarer Verlust und ein negatives Kapitalkonto festgestellt. Die KG (zu 94 %) und der Kommanditist (zu 6 %) waren an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt. Das Finanzamt stellte für 2011 negative Einkünfte aus Gewerbebetrieb der KG fest. In dem auf den Kommanditisten entfallenden Anteil war ein Verlust aus der GbR-Beteiligung enthalten. Der gesamte Verlustanteil des Kommanditisten wurde vom Finanzamt als „nur“ verrechenbarer Verlust festgestellt.

Dagegen wehrte sich der Kommanditist. Er war der Ansicht, dass der Verlust aus der GbR nicht in die Berechnung des verrechenbaren Verlusts einbezogen werden dürfe.

Das Finanzgericht folgte der Auffassung des Finanzamts und entschied: Der Verlustanteil aus einer GbR, an der eine KG und deren alleiniger Kommanditist beteiligt sind, erhöht das negative Kapitalkonto des Kommanditisten und fällt unter das Verlustausgleichsverbot.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

## Einem Dozenten zur Verfügung stehender Laborraum ist kein Arbeitsplatz

Einem ausschließlich mit der Lehre im Fachbereich Chemie betrauten Hochschuldozenten stand an der Universität zur Erledigung seiner Arbeiten lediglich der Laborraum zur Verfügung. Er war mit einem Schreibtisch, einem nur beschränkt nutzbaren Telefon und einem PC ausgestattet. Der Raum war für die Vorbereitung von Lehrveranstaltungen, die Erstellung von Klausuren und sonstigen Verwaltungsarbeiten nicht geeignet. Diese Arbeiten verrichtete der Dozent in seinem häuslichen Arbeitszimmer. Das Finanzamt versagte hierfür den steuermindernden Wer-

bungskostenabzug. Es war der Auffassung, dass das häusliche Arbeitszimmer nicht notwendig sei. Der Laborraum reiche zur Erledigung der Arbeiten aus.

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz folgte der Auffassung des Finanzamts nicht. Es entschied, dass ein Arbeitsplatz zur Erledigung büromäßiger Arbeiten in dem konkret erforderlichen Umfang geeignet sein muss. Nur dann besteht keine Notwendigkeit der Unterhaltung eines weiteren häuslichen Arbeitszimmers. Muss demgegenüber

wegen der nur eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Arbeitsplatzes ein wesentlicher Teil der beruflichen Arbeiten im häuslichen Arbeitszimmer erledigt werden, kommt das Abzugsverbot nicht zum Tragen. Der von der Universität zur Verfügung gestellte Laborraum war nicht geeignet, die erforderlichen Büroarbeiten zu erledigen. Es fehlten ausreichende Möglichkeiten zur Aktenaufbewahrung, außerdem waren in dem Raum weder ein Drucker noch ein Scanner vorhanden.

## Erneuerung einer Einbauküche in vermieteter Wohnung nur über Abschreibung abziehbar

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Renovierung bzw. Instandsetzung vorhandener Teile eines vermieteten Gebäudes sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen, die sofort als Werbungskosten abgezogen werden können. Als Teil eines Gebäudes gelten dabei wesentliche Bestandteile, ohne die das Wohngebäude „unfertig“ wäre.

Entgegen seiner bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun im Zusammenhang mit dem Austausch von Einbauküchen entschieden, dass diese Aufwendungen nur noch

über die 10-jährige Abschreibung geltend gemacht werden können.

Im Streitfall hatte der Kläger vorhandene Einbauküchen in mehreren seiner Mietobjekte durch neue ersetzt. Das Finanzamt ließ nur die Kosten für den Einbau von Herd und Spüle sowie für solche Elektrogeräte, deren Anschaffungskosten die Grenze für geringwertige Wirtschaftsgüter von 410 € nicht überstiegen, zum sofortigen Abzug zu. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte es auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren.

Der BFH führt in seinem Urteil aus, dass eine Einbauküche mit ihren einzelnen Elementen ein eigenständiges und einheitliches Wirtschaftsgut darstellt. Weder Spüle noch Herd werden als wesentlicher Gebäudebestandteil angesehen. Folglich können die Anschaffungs- und Herstellungskosten dieses Wirtschaftsguts nur über die Abschreibung steuerlich berücksichtigt werden.

## Veräußerung eines Liebhabereibetriebs kann steuerpflichtig sein

Die Veräußerung oder Aufgabe eines Liebhabereibetriebs ist eine Betriebsveräußerung oder Betriebsaufgabe. Soweit ein Veräußerungs- oder Aufgabegewinn auf die einkommensteuerlich relevante Phase des Betriebs entfällt, unterliegt er der Einkommensteuer, so entschied der Bundesfinanzhof (BFH).

Dem Urteil lag dieser Fall zugrunde: Die Kläger betrieben seit 1983 ein Hotel in der Rechtsform der GbR. Diese erwirtschaftete bis 1999 erhebliche Verluste. 2001 verständigten sich Kläger und Finanzamt dahingehend, dass das Hotel seit 1994 als Liebhabereibetrieb zu qualifizieren sei. Die stillen

Reserven zum Zeitpunkt des Übergangs betragen ca. 1,5 Mio. € 2008 wurde das Hotel für 1,8 Mio. € veräußert. Die Kläger erklärten einen Veräußerungsverlust, den das Finanzamt allerdings korrigierte. Es addierte die festgestellten stillen Reserven, sodass ein Veräußerungsgewinn von 580.000 € entstand.

Das ist rechtmäßig, wie der BFH bestätigte. Obwohl ein Liebhabereibetrieb kein Gewerbebetrieb ist, stellt dessen Veräußerung einen steuerpflichtigen Vorgang dar, weil die Steuerpflicht auch die Veräußerung eines zum Liebhabereibetrieb gewandelten vormaligen

Gewerbebetriebs umfasst. Der Höhe nach entspricht der Veräußerungsgewinn den zum Übergang zur Liebhaberei gesondert festgestellten stillen Reserven. Ist die Weiterentwicklung während der Liebhabereiphase negativ, hat dies keinen Einfluss auf die Steuerpflicht des Gewinnanteils, der auf die einkommensteuerlich relevante Phase entfällt. Die Veräußerung eines Liebhabereibetriebs kann daher auch dann zu einem steuerpflichtigen Gewinn führen, wenn der erzielte Veräußerungserlös die Höhe der festgestellten stillen Reserven nicht erreicht.

## Vermeidung privater Veräußerungsgeschäfte durch Wohnungsüberlassung an Kinder nur, solange Kinderfreibetrag gewährt wird

Wird ein Grundstück des Privatvermögens innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung verkauft, liegt ein sog. privates Veräußerungsgeschäft vor, das zu steuerpflichtigen Einkünften führen kann. Dies gilt nicht, wenn ein bebautes Grundstück im Zeitraum zwischen Anschaffung bzw. Fertigstellung des Gebäudes und der Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohn-

zwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Eine solche Selbstnutzung wird auch dann angenommen, wenn die Wohnung einem Kind überlassen wird, für das ein Kinderfreibetrag gewährt wird. Sobald kein Kinderfreibetrag mehr gewährt wird, liegt nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-

Württemberg keine Selbstnutzung mehr vor. Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

**Hinweis:** Für die Berechnung des Zehn-Jahres-Zeitraums ist in Fällen der Bebauung der Anschaffungszeitpunkt des Grund und Bodens maßgebend.

## Kein Anspruch auf Kindergeld bei zweijährigem Auslandsaufenthalt außerhalb der Europäischen Union

Für Kinder, die weder einen Wohnsitz noch einen gewöhnlichen Aufenthalt im Inland, einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Staat haben, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Anwendung findet, wird kein Kindergeld gewährt, wenn sie zusätzlich auch nicht im Haushalt einer kindergeldberechtigten Person, die

unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist, leben. Die Anknüpfung der Kindergeldberechtigung an den Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt des Kindes wird als nicht sachwidrig angesehen. Der Gesetzgeber ist auch nicht verpflichtet, im Ausland lebende Kinder generell bei der Gewährung von Kindergeld zu berücksichtigen.

Mit dieser Begründung wurde vom Bundesfinanzhof der Kindergeldanspruch für ein über 18 Jahre altes Kind versagt, das einen zweijährigen Freiwilligendienst in den USA ableistete.

## Doppelte Haushaltsführung: Eigener Hausstand in der elterlichen Wohnung

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung einer doppelten Haushaltsführung ist ein eigener Hausstand. Diese Voraussetzung kann auch bei einem ledigen Arbeitnehmer vorliegen, der im Haus seiner Eltern lebt. Erforderlich ist dabei aber, dass er mitbestimmender Teil des Haushalts ist und seine Freizeit überwiegend dort verbringt. In dem Fall, den das Finanzge-

richt Nürnberg entschieden hatte, war das Gericht nicht davon überzeugt, dass sich der Kläger ausreichend im Haus seiner Eltern aufgehalten und die Haushaltsführung mitbestimmt habe. Andererseits hat der Kläger glaubhaft gemacht, seinen Lebensmittelpunkt im Haus seiner Eltern beibehalten zu haben. Der Fall ist noch nicht abschließend entschieden.

**Tipp:** In solchen Grenzfällen, in denen schwer feststellbar ist, ob die Voraussetzungen für eine doppelte Haushaltsführung vorliegen, empfiehlt es sich, möglichst vollständig Belege über eine finanzielle Beteiligung an den Kosten des elterlichen Haushalts und die durchgeführten Heimfahrten aufzubewahren.

## Anschaffungsnahe Herstellungskosten liegen auch bei Austausch von Heizkörpern vor

Zu den nur abschreibungsfähigen Herstellungskosten eines Gebäudes gehören die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Zu diesen sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten

gehören nicht die Aufwendungen für bestimmte Erweiterungen des Gebäudes und die Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Der Austausch von Heizkörpern gehört nach einem Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf nicht zu den jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsarbeiten. Sie sind bei der Ermittlung der

maßgeblichen 15 %-Grenze einzubeziehen. Das Finanzgericht stellt ferner klar, dass auch Aufwendungen für die Beseitigung schon bei Erwerb vorhandener verdeckter Mängel bei der Ermittlung zu berücksichtigen sind. Das gleiche gilt für nach dem Erwerb auftretende altersübliche Defekte des Gebäudes.

## Keine Tarifbegünstigung bei Teilzahlung einer Vergütung für mehrjährige Tätigkeit

Vergütungen für mehrjährige Tätigkeiten unterliegen einem ermäßigten Steuersatz. Diese Tarifbegünstigung kommt aber nicht zur Anwendung, wenn die Auszahlung in zwei oder mehr Veranlagungszeiträumen erfolgt.

Eine Ärzte-GbR erzielte Einkünfte aus freiberuflicher Tätigkeit. Sie ermittelte ihren Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung. Die Kassenärztliche Vereinigung zahlte Honorare für die Jahre 2000 bis 2004 in vier gleich

hohen Raten nach. Zwei der Raten flossen der GbR 2005 zu, die restlichen beiden 2006. Die Klägerin begehrte den ermäßigten Einkommensteuersatz, den das Finanzamt nicht gewährte.

Zu Recht, wie der Bundesfinanzhof entschied. Zwar handelt es sich bei der Nachzahlung um eine Vergütung für mehrjährige Tätigkeiten. Doch eine weitere Voraussetzung für die Tarifermäßigung ist, dass die Zahlungen zusammengeballt in einem einzigen

Veranlagungszeitraum zufließen.

Nur dann, wenn in einem Veranlagungszeitraum nur geringfügige Teilleistungen zufließen und die ganz überwiegende Leistung in einem Betrag in einem anderen Veranlagungszeitraum ausgezahlt wird, ist das ausnahmsweise für die Tarifbegünstigung unschädlich.

## Keine gewerbliche Prägung einer GbR bei Beteiligung einer natürlichen Person

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die nicht originär eine gewerbliche Tätigkeit ausübt, kann gewerblich geprägt sein und dadurch gewerbliche Einkünfte erzielen. Voraussetzung für die gewerbliche Prägung ist allerdings, dass u. a. ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese zur Geschäftsführung befugt sind.

Ist eine natürliche Person an der GbR beteiligt, kann keine gewerbliche Prä-

gung vorliegen. Sie liegt auch dann nicht vor, wenn die GbR mit ihren Vertragspartnern vertraglich vereinbart, dass nur die beteiligte Kapitalgesellschaft für die Verbindlichkeiten der GbR unbeschränkt haftet.

Im vom Bundesfinanzhof zu entscheidenden Fall waren an einer GbR eine Aktiengesellschaft (AG) und natürliche Personen beteiligt. Dabei sollte laut Gesellschaftsvertrag nur die AG unbeschränkt haften. Das Finanzamt verneinte eine gewerbliche Prägung der

GbR und stellte statt negativer Einkünfte aus Gewerbebetrieb positive Einkünfte aus Kapitalvermögen fest. Zu Recht, wie das Gericht entschied. Maßgeblich sind die gesellschaftsrechtlichen Grundsätze. Nach diesen kann die persönliche Haftung der GbR-Gesellschafter nicht gesellschaftsrechtlich beschränkt werden. Vertragliche Vereinbarungen zur Haftungsbeschränkung mit Geschäftspartnern sind unerheblich.

## Abziehbarkeit von Verlusten aus einer nebenberuflichen Übungsleitertätigkeit

Das Einkommensteuergesetz stellt bis zu einer Höhe von 2.400 € im Jahr Einnahmen für gewisse nebenberufliche Tätigkeiten steuerfrei. Durch diesen Freibetrag werden „ehrenamtliche“ gemeinnützige Tätigkeiten gefördert, soweit für diese Tätigkeiten im Wesentlichen nur eine Aufwandsentschädigung gezahlt wird.

Ein Übungsleiter erzielte Einnahmen in Höhe von 108 €, Ausgaben für diese Tätigkeit fielen in Höhe von 608 € an. Den Verlust in Höhe von 500 € machte er in seiner Einkommensteuererklärung

geltend.

Das Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern folgte dieser Auffassung: Übersteigen die Einnahmen den Freibetrag von 2.400 € nicht, sind gleichwohl entstandene Verluste aus einer nebenberuflichen Übungsleitertätigkeit steuerlich zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind Ausgaben nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten zu berücksichtigen, soweit sie mit steuerfreien Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang

stehen. Dieses Abzugsverbot gilt nicht, soweit die Aufwendungen die steuerfreien Einnahmen übersteigen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Steuern

Körperschaftsteuer/ Gewerbesteuer/  
Umwandlungssteuer

## Erweiterte Kürzung grundbesitzverwaltender Gesellschaften bei der Gewerbesteuer?

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs muss darüber entscheiden, ob eine grundstücksverwaltende Gesellschaft, die nur Kraft ihrer Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielt, die erweiterte Kürzung bei der Ermittlung des Gewerbeertrags in Anspruch nehmen kann, wenn sie an einer grundstücksverwaltenden, aber nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft beteiligt ist.

Grundsätzlich unterliegt die Verwaltung eigener Immobilien nicht der Gewerbe-

steuer. Gewerbesteuer kann nur dann anfallen, wenn die Verwaltung von einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ausgeübt wird, die allein aufgrund ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegt. Erwirtschaftet eine solche Gesellschaft ausschließlich Gewinne aus der Immobilienverwaltung, kommt auch hier die erweiterte Kürzung zum Tragen. Wird noch anderes wesentliches Vermögen verwaltet, kann ein Interesse daran bestehen, Immobilien in Untergesellschaften auszuliefern. Hier soll nun geklärt

werden, ob dies ohne Gefährdung der Freistellung von Gewerbesteuern möglich ist.

Hintergrund für diese Streitfrage ist, wie der Begriff „eigener Grundbesitz“ steuerrechtlich auszulegen ist. Danach ist das im Eigentum einer Personengesellschaft stehende Grundstück nicht deren eigener Grundbesitz, sondern Grundbesitz der Gesellschafter. Zivilrechtlich ist dagegen die Gesellschaft Grundstückseigentümer.

Bewertung/Schenkung- und Erbschaftsteuer

## Erbschaftsteuerbefreiung für selbstgenutztes Familienheim nur bei Einzug innerhalb von sechs Monaten nach Erbfall

Erbt ein Kind ein Familienheim, das der Erblasser bis zu seinem Tode zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, und zieht es unverzüglich zur Selbstnutzung ein, ist dieser Erwerb erbschaftsteuerfrei, soweit die Wohnfläche nicht mehr als 200 qm beträgt.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall ging es um den Begriff der unverzüglichen Selbstnutzung. Diese liegt grundsätzlich dann vor, wenn der Erbe innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall einzieht. Im

entschiedenen Fall hatte ein Sohn vom Vater ein Haus geerbt, in das er einzuziehen wollte. Wegen verschiedener behördlicher Unstimmigkeiten verzögerte sich zunächst die Eigentumsumschreibung. Aber auch nach Eigentumsumschreibung zog er nicht in das Haus, weil er es noch umfassend renovieren wollte. Das Gericht verwehrte dem Sohn die Erbschaftsteuerbefreiung. Auch wenn das Gericht anerkannte, dass die Einholung von Angeboten für eine Renovierung einer gewissen Recherchearbeit bedarf. So ging es vorliegend

nicht mehr von einer unverzüglichen Selbstnutzung aus, da bereits mehr als sechs Monate zwischen Eigentumsumschreibung und der ersten Angebots-einholung lagen. Das Gericht hätte der Klage wohl stattgegeben, wenn der Sohn nur wegen der verzögerten Eigentumsumschreibung später eingezogen wäre.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Sonstiges

## Keine Grunderwerbsteuer bei Abtretung eines Anspruchs auf Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht nur die Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstücks, sondern auch die Verpflichtung zur Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft, wenn sich durch die Übertragung mindestens 95 % der Anteile an der grundbesitzenden Kapitalgesellschaft in einer Hand vereinigen. Der Grunderwerbsteuer unterliegt jedoch nicht eine Vereinbarung, in der der Anspruch auf Übertragung von

mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft auf einen Dritten übertragen wird.

### Beispiel:

An der grundbesitzenden A-GmbH ist die B-AG zu 100 % beteiligt. Die B-AG verkauft ihren Anteil an der A-GmbH an die C-AG. Die C-AG tritt ihren Anspruch auf Übertragung der Anteile an der A-GmbH an die D-AG ab. Die Anteile

werden sodann unmittelbar von der B-AG auf die D-AG übertragen.

Der Verkauf der Anteile an der A-GmbH durch die B-AG an die C-AG unterliegt der Grunderwerbsteuer. Nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt die Vereinbarung der C-AG mit der D-AG. Auch die Übertragung der Anteile von der B-AG auf die D-AG ist nicht Grunderwerbsteuerpflichtig.

.....  
 Steuern
 .....

## Keine Änderung der Grunderwerbsteuer bei Insolvenz des Käufers

Zahlt der Käufer eines Grundstücks den Kaufpreis wegen Insolvenz nicht, ändert das nicht die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Eine GmbH hatte 1998 eine zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben, die sie erschließen und in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt weiterverkaufen wollte. Der Kaufpreis betrug insgesamt 3,5 Mio. € und war bis zum Abverkauf der einzelnen Baugrundstücke gestundet. Der gesamte Kaufpreis war am 15.01.2007 in einer Summe fällig und zu zahlen. Das Finanzamt setzte danach (Abzinsung wegen der Stundung) die Grunderwerbsteuer fest.

Die GmbH konnte den Kaufpreis nicht voll bezahlen. Über ihr Vermögen wur-

de das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter beantragte beim Finanzamt die entsprechende Herabsetzung der Grunderwerbsteuer.

Ohne Erfolg - bei einem Grundstückskauf bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Die Kaufpreisforderung ist mit ihrem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Unerheblich ist, ob der Grundstückskäufer den Kaufpreis später tatsächlich zahlt oder der Verkäufer mit der Kaufpreisforderung ganz oder zum Teil ausfällt. Dies hat keine Auswirkungen auf die festgesetzte Grunderwerbsteuer.

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs gilt das auch, wenn über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Zwar wird dann die Kaufpreisforderung uneinbringlich, soweit der Verkäufer im Insolvenzverfahren nicht befriedigt wird. Dies berührt aber weder die Wirksamkeit des Kaufvertrags noch kommt es zu einer Herabsetzung des Kaufpreises, da für dessen Bestimmung der Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich ist. Die Herabsetzung der Kaufpreisforderung kann nach Abschluss des Kaufvertrags zu einer Änderung des Grunderwerbsteuerbescheids führen. Der teilweise Ausfall der Kaufpreisforderung aufgrund der Insolvenz des Käufers ist aber keine derartige Herabsetzung des Kaufpreises.

 .....  
 Rechnungslegung/Prüfungswesen

 .....  
 Wirtschaftsprüfung
 .....

## IDW ERS HFA 7 n.F.: Rechnungslegung bei Personenhandelsgesellschaften

Der neue Entwurf berücksichtigt eine Entwicklung, die sich immer mehr in der Fachliteratur wiederfindet: Wird ein ausscheidender Gesellschafter durch die Personenhandelsgesellschaft abgefunden, ist danach eine positive Differenz zwischen dem Abfindungsbetrag und dem Kapitalanteil des ausscheidenden Gesellschafters vorzugsweise mit dem verbleibenden Eigenkapital der Personenhandelsgesellschaft zu verrechnen.

Eine anteilige Aktivierung der auf den

ausscheidenden Gesellschafter entfallenden und bei der Abfindung vergüteten stillen Reserven bei den Vermögensgegenständen, deren Buchwerte stille Reserven enthalten, wird indes weiterhin als zulässig angesehen. Auch ist die nachträgliche anteilige Aktivierung von selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens oder eines Geschäfts- oder Firmenwerts weiterhin zulässig.

In IDW ERS HFA 7 n.F. sind auch

Änderungen eingeflossen, die auf dem BilRuG und dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beruhen. Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge werden an die Geschäftsstelle des IDW bis zum 15.09.2017 erbeten. Der Entwurf einer Neufassung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: Handelsrechtliche Rechnungslegung bei Personenhandelsgesellschaften (IDW ERS HFA 7 n.F.) wird in Heft 3/2017 von IDW Life veröffentlicht.

## BMF: Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Das BMF hat seine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) aktualisiert. Arbeitshilfe und Anleitung haben somit den Stand vom Februar 2017.

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für AfA von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a EStG) ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Nach der

höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen.

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen eine Arbeitshilfe als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder

eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

Die Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises sowie die Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) sind auf der Homepage des BMF verfügbar.



Wirtschaftsprüfung

Wirtschaft aktuell

## IDW: Unternehmensrettung erschwert

Die Sanierung insolvenzbedrohter Unternehmen wird künftig schwieriger. Grund dafür ist, dass der Bundesfinanzhof den Sanierungserlass, wie gerade bekannt wurde, gekippt hat.

„Dieser höchstrichterliche Beschluss konterkariert den sanierungsfreundlichen Weg, den der deutsche Gesetzgeber in den letzten Jahren im Insolvenzrecht eingeschlagen hat“, meint Prof. Dr. Klaus-Peter Naumann, Vorstandssprecher des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW). „Der Gesetzgeber sollte jetzt schnell handeln. Andernfalls ist zu befürchten, dass in vielen Fällen aus steuerlichen Gründen auf eine Sanierung verzichtet und das betroffene Unternehmen stattdessen zerschla-

gen wird.“

Nach dem Sanierungserlass konnten Sanierungsgewinne, also beispielsweise der Verzicht der finanzierenden Bank auf einen Teil des Darlehens, von der Ertragssteuer befreit werden. Der BFH argumentiert nun, dass diesem Erlass die gesetzliche Grundlage fehlt: Die Finanzverwaltung habe Steuergesetze umzusetzen, dürfe die Besteuerung ohne Gesetz aber nicht selbst regeln.

„Die Bindung der Verwaltung an Gesetz und Recht ist wichtig und richtig“, meint Naumann. „Die nun entstandene Situation darf aber nicht zu Lasten der kriselnden Unternehmen gehen“. Zwar

können insolvenzbedrohten Unternehmen auch künftig die Ertragsteuern auf Sanierungsgewinne erlassen werden, dies muss aber im Einzelfall geprüft werden und darf nicht - wie bisher - pauschal erfolgen. „Das geht eindeutig zu Lasten der Rechtssicherheit“, meint Naumann. Das IDW setzt sich seit Langem dafür ein, eine gesetzliche Regelung zur Befreiung von Sanierungsgewinnen zu schaffen, wie sie vor rund 20 Jahren schon einmal im Gesetz verankert war. Damit wäre sichergestellt, dass die Befreiung von Sanierungsgewinnen auch die Gewerbesteuer umfasst.

## BilRuG: Neue Offenlegungsanforderungen

Alle offenzulegenden Unterlagen sind spätestens ein Jahr nach dem Abschlussstichtag des Geschäftsjahres einzureichen (§ 325 Abs. 1a HGB). Innerhalb dieser Frist sind sowohl der geprüfte Abschluss der Gesellschaft als

auch der Bestätigungs- oder Versagungsvermerk einzureichen. **Damit ist es künftig nicht mehr gestattet, einen ungeprüften Abschluss zur Fristwahrung offenzulegen.** Sonstige offenzulegende Unterlagen (z.B. Auf-

sichtsratsbericht) hingegen können auch später unverzüglich nach Vorliegen eingereicht werden.

Recht

Immobilien- und Mietrecht

## Baulärm vom Nachbargrundstück berechtigt zur Mietminderung

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass die Miete für eine Wohnung, die nach dem Einzug der Mieterin durch erheblichen Baulärm von einem Nachbargrundstück betroffen war, für die Dauer der Arbeiten gemindert werden darf.

Geklagt hatte eine Mieterin, die bei Abschluss des Mietvertrags auf dem Nachbargrundstück noch eine mit Bäumen bewachsene Baulücke vorgefunden hatte. Erst danach wurde diese mit einer Tiefgarage und einem Gebäude bebaut. Wegen der Bauimmissionen verlangte die Mieterin 20 % der gezahlten Miete vom Vermieter zurück.

Zu Recht meinte das Gericht. Bei Ver-

tragsschluss haben beide Parteien stillschweigend vereinbart, dass die Wohnung den üblichen Mietstandard gewährleiste, also auch ein gesundheitlich unbedenkliches Wohnen. Dieser Standard sei nach Ansicht der Richter aufgrund der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück dauerhaft unterschritten worden. Zwar seien gerade in Großstädten Baumaßnahmen in der Nachbarschaft nicht unüblich, dennoch sei die ganz überwiegende Mehrzahl von Mietwohnungen von solchen Beeinträchtigungen nicht betroffen. Unerheblich sei nach Ansicht des Gerichts, dass der Vermieter keine rechtliche Handhabe gegen den Bauherrn gehabt habe.

Die sog. „Bolzplatzentscheidung“ des Bundesgerichtshofs hält das Gericht für nicht einschlägig. Danach sind auftretende Immissionen unter bestimmten Bedingungen nicht zu berücksichtigen. Die Entscheidung handelt aber von einer dauerhaften Veränderung des Wohnumfelds und nicht nur von einer vorübergehenden Beeinträchtigung.

## Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden sowie Gebäude bei Mietgrundstücken im Privatvermögen

Ist für ein bebautes Grundstück ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, wird der Kaufpreis zur Ermittlung der Absetzungen für Abnutzung (AfA) aufgeteilt. Zunächst sind die Verkehrswerte für den Grund und Boden und das Gebäude gesondert zu ermitteln. Danach sind die Gesamtanschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Verkehrswerte aufzuteilen.

Bei Mietwohngrundstücken im Privat-

vermögen erfolgt die Kaufpreisaufteilung nach dem Sachwertverfahren. Davon ist auch nicht abzuweichen, nur weil die Erwerber ihre Kaufentscheidung ausschließlich unter Renditegesichtspunkten getroffen und sich dabei auf Ertragswerte gestützt haben. Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nicht schon dann zu einem unangemessenen Ergebnis, weil bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ein außergewöhnlich hoher Markt-

passungsfaktor angewendet werden muss, um zum endgültigen Sachwert zu gelangen. Allerdings können die Erwerber durch ein im Ertragswertverfahren erstelltes Gutachten darlegen, dass die Kaufpreisaufteilung im Sachwertverfahren wesentlich von der im Ertragswertverfahren abweicht.

## Wohnortwechsel berechtigt nicht zur außerordentlichen Kündigung eines langfristigen Fitnessstudio-Vertrags

Ein berufsbedingter Wohnortwechsel berechtigt den Kunden grundsätzlich nicht dazu, seinen langfristigen Fitnessstudio-Vertrag außerordentlich zu kündigen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Zwar kann ein Fitnessstudio-Vertrag als Dauerschuldverhältnis von jedem Ver-

tragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Allerdings trägt der Kunde grundsätzlich das Risiko, die vereinbarte Leistung des Vertragspartners aufgrund einer Veränderung seiner persönlichen Verhältnisse nicht mehr nutzen zu können. Etwas anderes gilt nur dann, wenn ihm aus Gründen, die er nicht beeinflussen kann, eine weitere Nutzung der Leistungen des anderen Vertragspartners

nicht mehr zumutbar ist. Bei einem Vertrag über die Nutzung eines Fitnessstudios kann ein solcher, nicht in den Verantwortungsbereich des Kunden fallender Umstand etwa in einer die Nutzung ausschließenden Erkrankung gesehen werden. Ebenso kann eine Schwangerschaft die weitere Nutzung der Leistungen des Studiobetreibers bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit unzumutbar machen. Ein Wohnortwechsel stellt dagegen keinen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung eines Fitnessstudio-Vertrags dar, weil die Gründe hierfür in aller Regel allein in der Sphäre des Kunden liegen und von ihm beeinflussbar sind.

### IMPRESSUM

NPP kompakt gibt die gesetzlichen Neuregelungen, Rechtsprechung und Finanzverwaltungsanweisungen nur auszugsweise wieder. Für etwaige Informationsfehler übernehmen wir keine Haftung. Die Inhalte der einzelnen Beiträge sind nicht zu dem Zweck erstellt, abschließende Informationen über bestimmte Themen bereitzustellen oder eine Beratung im Einzelfall ganz oder teilweise zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH auf Wunsch gerne zur Verfügung.

### Redaktionelle Auswahl und Kontakt:

NPP Niethammer,  
Posewang & Partner GmbH  
Johannes-Brahms-Platz 1  
20355 Hamburg  
Tel.: 040 33 44 6 500  
E-Mail: office@npp.de  
Internet: www.npp.de

Redaktionsstand: 24. März 2017

## Aufklärungspflicht beim Verkauf von alten Häusern

Wer etwas verkauft, darf Mängel nicht arglistig verschweigen, anderenfalls kann der Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten. Dieser Grundsatz gilt auch beim Verkauf von Immobilien. Klärt der Verkäufer einer Immobilie den Käufer nicht darüber auf, dass bei starkem Regen Wasser in den Keller eindringt, kann dieser sich nicht später auf einen im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen. Dies hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden.

In dem Gerichtsverfahren hatte eine Hausbesitzerin ihr 1938 errichtetes Haus verkauft und dem Käufer verschwiegen, dass bei starkem Regen

regelmäßig Wasser in den Keller läuft. Dies war auch nicht sichtbar. Im Kaufvertrag vereinbarten die Parteien einen Gewährleistungsausschluss.

Nach Auffassung des Gerichts hat der Käufer in diesem Fall das Recht, trotz des Gewährleistungsausschlusses vom Kaufvertrag zurückzutreten. Auch bei einem Altbau von 1938 müsse der Käufer nicht damit rechnen, dass bei Regen Wasser in den Keller läuft. Die Verkäuferin hätte den Käufer über diesen Mangel aufklären müssen. Wegen dieses arglistigen Handelns sei der im Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluss wirkungslos.