



Infobrief März 2022

Liebe Mandantin, lieber Mandant,

auch im vergangenen Monat hat sich rund um Steuern, Recht und Betriebswirtschaft einiges getan. Über die aus unserer Sicht wichtigsten Neuregelungen und Entscheidungen halten wir Sie mit Ihren Mandanteninformationen gerne auf dem Laufenden.

Private Immobilienbesitzer

1. Betriebskostenabrechnung: Warum der Vermieter Original-Belege vorlegen muss

Der Mieter hat das Recht, Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung zu nehmen, und zwar grundsätzlich in die Originale. Nur ausnahmsweise reicht die Vorlage von Kopien aus.

Hintergrund

Die Vermieterin hatte die Betriebskostenabrechnungen für mehrere Jahre erstellt. Die Mieter machten ihr Recht auf Belegeinsicht geltend und verlangten, die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege im Original einzusehen. Die Vermieterin hat den Mietern stattdessen Kopien der Belege übersandt. Dies reicht den Mietern nicht.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vermieterin die Original-Belege zur Einsicht vorlegen muss.

Eine Betriebskostenabrechnung muss den Mieter in die Lage versetzen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil nachzuprüfen. Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung gehört es, dem Mieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu ermöglichen, soweit dies erforderlich ist, die Abrechnung zu überprüfen oder etwaige Einwendungen vorzubereiten.

Das Einsichtsrecht des Mieters bezieht sich grundsätzlich auf die Original-Belege. Denn der Vermieter hat Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Erteilt worden sind die Originale. Auch wenn Original-Belege nicht unbedingt solche in Papierform sein müssen, sondern auch digital übermittelt sein können, sind Kopien Original-Belegen grundsätzlich nicht gleichzusetzen. Zudem sind Original-Belege uneingeschränkt geeignet, die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu überprüfen, selbst wenn sie durch Kopien ersetzbar sein mögen.

Nur in Ausnahmefällen beschränkt sich der Einsichtsanspruch des Mieters auf Kopien oder Scans der Belege. Das kommt etwa in Betracht, wenn der Vermieter von seinem Dienstleister die Belege ausschließlich digital erhalten hat oder dem Vermieter aus sonstigen Gründen ausnahmsweise nicht zumutbar ist, die Originale vorzulegen. Stets müssen die Kopien aber geeignet sein, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit der Unterlagen gehen zulasten des Vermieters.

Ein solcher Ausnahmefall lag hier nicht vor, sodass die Mieter Einsicht in die Originale beanspruchen können.

2. Vermietung: Wann und wie die Heizkosten geschätzt werden dürfen

Ist der in der Mietwohnung eingebaute Wärmemengenzähler defekt, darf der Vermieter den Wärmeverbrauch einer Wohnung anhand des Verbrauchs vergleichbarer Räume schätzen. Die Vergleichsräume müssen jedoch nicht im selben Gebäude liegen wie die Wohnung, für die die Schätzung erfolgt.

Hintergrund

Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015 erstellt. Nachdem die Mieterin Fehler bemängelt hatte, wurde festgestellt, dass der in der Wohnung eingebaute Wärmemengenzähler defekt war und die Wärmemengen unzutreffend erfasst hatte. Erst 2017 wurde ein funktionierender Zähler eingebaut.

Der Vermieter erteilte korrigierte Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015. In diesen schätzte er den Wärmeverbrauch der Mieterin anhand des Verbrauchs anderer, teilweise in demselben Haus, teilweise in anderen Häusern gelegener vergleichbarer Wohnungen. Daraus ergab sich eine Nachzahlung von Betriebskosten von gut 1.000 EUR, die der Vermieter einklagte.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vergleichsräume für die Schätzung in einem anderen Gebäude liegen dürfen.

In Häusern mit zentralen Heizungsanlagen sind die Kosten grundsätzlich nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Nutzer zu verteilen. Deshalb schreibt die Heizkostenverordnung vor, den anteiligen Wärmeverbrauch durch Wärmezähler oder Heizkostenverteiler zu erfassen.

Für den Fall, dass der Verbrauch wegen des Ausfalls eines Messgerätes oder aus sonstigen Gründen nicht erfasst werden kann, sieht die Heizkostenverordnung mehrere Ersatzverfahren vor, die im betreffenden Abrechnungszeitraum an die Stelle der Verbrauchserfassung treten können. So kann der Verbrauch auf Grundlage des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im selben Abrechnungszeitraum geschätzt werden.

Die Vergleichbarkeit der Räume setzt nicht voraus, dass diese im selben Gebäude liegen wie die Räume, für die die Schätzung erfolgt. Vielmehr kommt es darauf an, dass die anderen Räume im Hinblick auf Merkmale wie Bausubstanz, Konstruktion, Lage oder Größe vergleichbar sind. Dabei muss keine Vergleichbarkeit hinsichtlich sämtlicher Merkmale gegeben sein. Maßgebend ist, dass zu vergleichende Räume bautechnisch und von ihrer Nutzungsintensität (Anzahl der Nutzer/Dauer der Nutzung) im Wesentlichen vergleichbar sind. Das war hier der Fall.

Sonstige Steuern

1. Keine Schenkungsteuer bei Pauschalabfindung für den Scheidungsfall

Vereinbaren Eheleute für den Fall der Beendigung der Ehe Zahlungen eines Ehepartners in einer bestimmten Höhe, die erst zum Zeitpunkt der Ehescheidung zu leisten sind, liegt in einer solchen Bedarf-abfindung keine freigebige Zuwendung vor. Dieser Vorgang fällt damit nicht unter die Schenkungsteuer.

Hintergrund

Die Ehefrau F schloss anlässlich ihrer Eheschließung im Jahr 1998 mit ihrem Ehemann E einen Ehevertrag, in dem sie Gütertrennung und den Ausschluss des gesetzlichen Versorgungsausgleichs vereinbarten. Für den Fall der Scheidung wurde der F ein indexierter Zahlungsanspruch eingeräumt, der bei 15-jähriger Dauer der Ehe 2 Mio. DM betragen sollte.

Die Ehe wurde im Jahr 2014 nach 15 Jahren geschieden. E zahlte an F den vereinbarten Ausgleichsbetrag. Bei der Festsetzung der Schenkungsteuer gegen F erfasste das Finanzamt den Betrag als freigebige Geldzuwendung nach Steuerklasse II mit 30 % unter Berücksichtigung von Vorerwerben und des Freibetrags von 20.000 EUR.

Das Finanzgericht wies die dagegen erhobene Klage mit der Begründung ab, dass die Zuwendung freigebig gewesen war, da sie nicht mit einer Gegenleistung der F verknüpft worden war. Aus der Vereinbarung konnte kein Verzicht der F auf eine Zugewinnausgleichsforderung abgeleitet werden.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof sah dies anders und hob sowohl Finanzgerichtsurteil als auch Schenkungsteuer-Bescheid auf. Die Leistung des E erfüllt nicht den Besteuerungstatbestand einer freigebigen Zuwendung.

Die Zahlung einer "Pauschalabfindung" unter Preisgabe eines künftig entstehenden Zugewinnausgleichsanspruchs vor Eingehung der Ehe ist eine steuerbare freigebige Zuwendung. Denn die Zahlung wird weder zur Befriedigung eines Forderungsrechts noch als Gegenleistung für einen Verzicht getätigt. Ein Forderungsrecht besteht in diesen Fällen nicht. Denn die Zugewinnausgleichsforderung entsteht erst, wenn die Zugewinnngemeinschaft endet.

Anders ist es jedoch, wenn die zukünftigen Eheleute die Rechtsfolgen ihrer Eheschließung umfassend individuell regeln und für den Fall der Beendigung der Ehe Zahlungen eines Ehepartners an den anderen vorsehen, die erst zu diesem Zeitpunkt zu leisten sind. Bei einer solchen Bedarfsabfindung wird keine pauschale Abfindung ohne Gegenleistung erbracht. Es werden lediglich die Rechte und Pflichten der künftigen Ehegatten durch umfangreiche Modifikation der familienrechtlichen Ansprüche im Wege einer Pauschalierung neu austariert. Wird ein derartiger Vertrag nach Art eines Gesamtpaketes abgeschlossen, mit dem alle Scheidungsfolgen geregelt werden, kann dieses Paket nicht in Einzelleistungen aufgeteilt und eine Einzelleistung der Schenkungsteuer unterworfen werden. Damit würde verkannt, dass ein solcher Vertrag einen umfassenden Ausgleich aller Interessengegensätze anstrebt und insoweit keine der Einzelleistungen ohne Gegenleistung ist. Wird die Ehe dann tatsächlich beendet, erfolgt die Zahlung des vorab vereinbarten Betrages in Erfüllung dieser Vereinbarung.

Die Zahlung des E erfüllt nicht den Tatbestand einer freigebigen Zuwendung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG. Denn E hat sich nicht zu einer sofortigen Pauschalabfindung ohne Gegenleistung verpflichtet. F sollte erst im Fall einer Scheidung eine Zahlung zur Abgeltung verschiedener familienrechtlicher Ansprüche erhalten. Diese wurden lediglich dem Umfang nach durch die vorherige Vereinbarung modifiziert. Hinzu kommt, dass es sich bei der Abfindungszahlung nicht um eine singuläre Abrede zwischen F und E handelte. Vielmehr ist die Klausel in ein Vertragskonvolut über die Rechtsfolgen der Eheschließung eingebettet. Das verbietet eine isolierte Betrachtung. Außerdem fehlt es am subjektiven Willen zur Freigebigkeit. Aus Sicht des E diente die Abfindungszahlung dem Schutz seines Vermögens vor unwägbaren finanziellen Verpflichtungen infolge einer Scheidung. Mit seiner Leistung wollte er eine in einem kausalen Zusammenhang stehende Gegenleistung erhalten.

Steuerrecht Unternehmer

1. Vorsteuerabzug: Voraussetzung ist eine ordnungsgemäße Rechnung

Bei mehreren Unternehmen einer Firmengruppe, die unter derselben Anschrift ansässig sind, muss in Eingangsrechnungen das Unternehmen genannt sein, das die jeweilige Leistung tatsächlich bezogen hat. Ist jeweils ein anderes Unternehmen der Firmengruppe als Leistungsempfänger bezeichnet, können diese Rechnungen nicht mit Rückwirkung berichtigt werden.

Hintergrund

Die Klägerin ist eine GbR, an der in verschiedene Mitglieder der Familie A und die A GmbH & Co. OHG als Gesellschafter beteiligt waren. Die OHG betrieb eine Vorsorge- und Rehabilitationsklinik. Die Klägerin erzielte Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Dabei führte sie sowohl umsatzsteuerpflichtige als auch umsatzsteuerfreie Leistungen aus.

Das Finanzamt beanstandete Rechnungen, die an folgende Adressaten bzw. angebliche Leistungsempfänger ausgestellt worden waren: "Hotel C", "D Hotel-Betriebsgesellschaft", "Architekt E für Hotel C", "Gesundheitszentrum F zu Händen Herr F", A GmbH & Co. KG zu Händen F und "F". Es erfolgten Vorsteuerkürzungen für die Jahre 2009 bis 2011. Im Jahr 2016 veranlasste die Klägerin die Berichtigung der überwiegenden Anzahl der vom Finanzamt beanstandeten Rechnungen hinsichtlich der Bezeichnung des Leistungsempfängers. Der Vorsteuerabzug für 2009 bis 2011 wurde dennoch verweigert.

Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg. Das Finanzamt hat den Vorsteuerabzug sowohl aus den ursprünglichen Rechnungen als auch aus den berichtigten Rechnungen zu Recht abgelehnt. Die "Berichtigung" der beanstandeten Rechnungen hat keine Rückwirkung.

Die Nennung des vollständigen Namens und der Adresse des Leistungsempfängers stellt eine fundamentale Angabe jeder Rechnung dar, sodass bei klaren Mängeln eine rückwirkende Berichtigung nicht in Betracht kommt. Der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist zu entnehmen, dass dann nicht von berichtigungsfähigen Rechnungen auszugehen ist, wenn es diesen an der richtigen Bezeichnung des Leistungsempfängers fehlt, weil dann nämlich keine Rechnung vorliegt.

Die Entscheidung steht auch nicht im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, nach der er eine Rechnungsberichtigung bei einem fehlenden Rechtsformzusatz für zulässig erachtet hatte. Der vorliegende Fall ist damit nicht vergleichbar, weil hier unter derselben Adresse verschiedene Unternehmen mit unterschiedlichen Firmennamen ansässig waren, die zudem teilweise steuerpflichtige und teilweise steuerfreie Umsätze ausführten.

Zögern Sie nicht, uns auf einzelne Punkte anzusprechen, wir beraten Sie gern!

Freundlich grüßt Sie

Peter Schulze
B & Z Breitenbach & Zimmermann
Steuerberatungsgesellschaft mbH