

## Aktuell Dezember 2012

damit Sie nicht erschrecken, habe ich im vorangegangenen Mandantenbrief erst am Schluss darauf hingewiesen, dass sich der Gebührenrahmen für Leistungen des Steuerberaters erhöht. Der Gebührenrahmen ist den Gegebenheiten angepasst worden, so heißt es u.a. in der Begründung der Änderung der Verordnung.

So sehen es jene die die Vorlage eingebracht haben. Das muss der einzelne Steuerberater nicht so sehen. Allein die wachsenden Kosten für die einzusetzenden Programme, die erforderliche Software und der notwendige Qualifizierungsaufwand für die Mitarbeiter ist ein Kostenaufwand, der in seiner Gesamtheit noch gar nicht beurteilt werden kann.

So haben neben den bisher im Unternehmensbereich umgesetzten Datenfernübertragungen für Umsatzsteuervor- und Lohnsteuer-Anmeldungen, die Unternehmen ab dem Veranlagungszeitraum 2011 ebenfalls die Erklärungen zur Körperschaftsteuer, zur gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, zur Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrags, die Zerlegungserklärung, und die Einkommensteuererklärung - soweit Gewinneinkünfte vorhanden sind, in elektronischer Form einzureichen. In diesem Zusammenhang ist es aus Sicht der Finanzverwaltung nur konsequent, auch die weiteren zwingenden Bestandteile elektronisch zu fordern, nämlich:

- Übermittlung der Handelsbilanz samt Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine Überleitungsrechnung, die die steuerlich abweichenden Ansätze und Beträge erläutert, bzw.
- Übermittlung einer Steuerbilanz samt "steuerlicher" Gewinn- und Verlustrechnung.

Die bisher in Papierform einzureichenden Unterlagen sollen nunmehr elektronisch übersandt werden. Die Kosten die daraus entstehen, liegen beim Steuerberater und den Unternehmen, nicht bei der Finanzbehörde. Wie hoch die Kosten tatsächlich werden und ob sie geltend gemacht werden können, ist nicht abzusehen.

Goethe hätte Verständnis dafür. Er schrieb vor 200 Jahren in einem Brief an Friedrich von Müller: "Man erblickt nur, was man schon weiß und versteht."

Er würde sicher auch verstehen, dass Einzelne generell meinen der Steuerberater sei zu teuer.

## Termine Januar 2013

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.1.2013	14.1.2013	7.1.2013
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Seit dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.1.2013	14.1.2013	7.1.2013
Sozialversicherung <sup>5</sup>	29.1.2013	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr; bei Jahreszahlern für das abgelaufene Kalenderjahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern (ohne Dauerfristverlängerung) für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.1.2013) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 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.

### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1.1.2010:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
1.1. bis 30.6.2010	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2010	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.1. bis 30.6.2011	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2011	0,37 %	5,37 %	8,37 %
1.1. bis 30.6.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %

### ***Ermessensausübung bei der Anpassung einer Betriebsrente***

Auch wenn ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer zusagt, ihm eine Pension in der Höhe zu zahlen, dass der Arbeitnehmer einschließlich anderer Rentenbezüge insgesamt einen bestimmten Prozentsatz seines letzten Bruttomonatsgehalts erhält (Zusage einer Gesamtversorgung), bezieht sich die alle drei Jahre zu erfüllende gesetzliche Pflicht zur Prüfung der notwendigen Anpassungen der laufenden Leistungen der betrieblichen Altersversorgung nur auf die Betriebsrente selbst, nicht auf die anderen Versorgungsbezüge. Dies hat das Bundesarbeitsgerichts entschieden.

Eine Versicherung zahlte einem ehemaligen Mitarbeiter unter Zugrundelegung einer zugesagten Gesamtversorgung von rd. 7.400,00 € (65 % des letzten Bruttolohns) nach Abzug weiterer ihm zustehender Rentenansprüche eine Betriebsrente von rd. 2.650,00 €. Nach Prüfung teilte sie ihm mit, der zu berücksichtigende Kaufkraftverlust habe rd. 7 % betragen, sodass die Betriebsrente auf rd. 2.850,00 € erhöht werde. Damit war der Versorgungsempfänger nicht einverstanden. Er vertrat die Auffassung, die Anpassung an den Kaufkraftverlust dürfe nicht nur die Betriebsrente erfassen, sondern müsse sich auf die Gesamtversorgung beziehen.

Dem ist das Bundesarbeitsgericht nicht gefolgt. Dem Gesetzeswortlaut zufolge hat der Arbeitgeber nur die Anpassung der laufenden Leistungen der betrieblichen Altersversorgung zu prüfen und hierüber nach billigem Ermessen zu entscheiden. Demzufolge hat der Gesetzgeber lediglich eine Auszehrung der zum Zeitpunkt des Versorgungsfalls geschuldeten und gezahlten Betriebsrente vermeiden und den realen Wert dieser Betriebsrente erhalten, nicht jedoch auch den Wert anderer Leistungen sichern wollen.

Zwar könnten die Beteiligten die gesetzliche Pflicht vertraglich dahin modifizieren, dass Bezugsobjekt der Anpassungsprüfung die Gesamtversorgung sein soll, dies sei im vorliegenden Vertrag allerdings nicht geschehen, wie das Gericht durch Auslegung des Vertrags ermittelt hat.

### ***Bei nicht ordnungsgemäßer Buchführung sind Zuschätzungen aufgrund eines Zeitreihenvergleichs zulässig***

Der so genannte Zeitreihenvergleich ist eine Methode, die bei einer Betriebsprüfung immer häufiger eingesetzt wird. Er basiert auf den Zahlen aus dem Betrieb. Der Zeitreihenvergleich vergleicht Zahlen, die sich regelmäßig wegen gegenseitiger Abhängigkeit gleichmäßig zueinander zu entwickeln pflegen. Er stellt z. B. den wöchentlichen oder monatlichen Einkauf den wöchentlich oder monatlich erfassten Umsätzen gegenüber und ermittelt den jeweils erzielten Rohaufschlag. Schwankt dieser Aufschlag, wird vom Betriebsprüfer unterstellt, dass in den Wochen/Monaten mit geringem Aufschlag Schwarzumsätze getätigt wurden.

Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass Zuschätzungen auf Grundlage eines Zeitreihenvergleichs zulässig sind, wenn die Buchführung nicht ordnungsgemäß ist.

Der Bundesfinanzhof wird noch entscheiden.

**Hinweis:** Der Zeitreihenvergleich hat nicht zu unterschätzende Lücken. Deshalb sind die Kalkulationen des Betriebsprüfers sorgfältig zu überprüfen. Das Ergebnis eines Zeitreihenvergleichs ist nicht geeignet, die Beweiskraft einer formell ordnungsgemäßen Buchführung zu verwerfen. Deshalb ist unbedingt auf eine formal ordnungsgemäße Buchführung zu achten.

### ***Bestimmungen zur Inventur am Bilanzstichtag***

Alle Kaufleute, die nach den handelsrechtlichen oder steuerlichen Vorschriften Bücher führen und im Laufe des Wirtschaftsjahres keine permanente Inventur vornehmen, müssen zum Ende des Wirtschaftsjahres Bestandsaufnahmen vornehmen. Diese sind eine Voraussetzung für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung des Unternehmens und müssen am Bilanzstichtag erfolgen.

Steuerliche Teilwertabschreibungen können nur noch bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen werden. Diese Voraussetzungen müssen **zu jedem Bilanzstichtag neu nachgewiesen** werden. Das ist bei der Inventurdurchführung zu berücksichtigen.

Eine Fotoinventur ist nicht zulässig. Aufgrund der oft sehr zeitaufwendigen Inventurarbeiten, insbesondere bei den Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffen, den Fabrikaten und Handelswaren, gibt es aber zeitliche Erleichterungen für die Inventurarbeiten:

- Bei der so genannten **zeitnahen Inventur** können die Bestandsaufnahmen innerhalb von 10 Tagen vor oder nach dem Bilanzstichtag stattfinden. Zwischenzeitliche Bestandsveränderungen durch Einkäufe oder Verkäufe sind zuverlässig festzuhalten.
- Bei der **zeitlich verlegten Inventur** können die Bestandsaufnahmen innerhalb der letzten drei Monate vor oder der ersten zwei Monate nach dem Bilanzstichtag vorgenommen werden. Diese Inventur erfordert eine **wertmäßige** Fortschreibung bzw. eine **wertmäßige** Rückrechnung der durch die Inventur ermittelten Bestände zum Bilanzstichtag. Eine nur mengenmäßige Fortschreibung bzw. Rückrechnung reicht nicht aus. Für Bestände, die durch Schwund, Verderb und ähnliche Vorgänge unvorhersehbare Abgänge erleiden können und für besonders wertvolle Güter ist nur die Stichtagsinventur zulässig. Zu beachten ist ebenfalls, dass Steuervergünstigungen wie das Verbrauchsfolgeverfahren, die auf die Zusammensetzung der Bestände am Bilanzstichtag abstellen, nicht in Anspruch genommen werden können.
- Bei der so genannten **Einlagerungsinventur** mit automatisch gesteuerten Lagersystemen (z. B. nicht begehbare Hochregallager) erfolgt die Bestandsaufnahme laufend mit der Einlagerung der Ware. Soweit Teile des Lagers während des Geschäftsjahres nicht bewegt worden sind, bestehen Bedenken gegen diese Handhabung.
- Das **Stichproben-Inventurverfahren** erlaubt eine Inventur mit Hilfe anerkannter mathematisch-statistischer Methoden aufgrund von Stichproben. Die Stichprobeninventur muss den Aussagewert einer konventionellen Inventur haben. Das ist der Fall, wenn ein Sicherheitsgrad von 95 % erreicht und relative Stichprobenfehler von 1 % des gesamten Buchwerts nicht überschritten werden. Hochwertige Güter und Gegenstände, die einem unkontrollierten Schwund unterliegen, sind nicht in dieses Verfahren einzubeziehen.
- Das **Festwertverfahren** kann auf Sachanlagen und Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe angewendet werden. Voraussetzung ist, dass die Gegenstände im Gesamtwert für das Unternehmen von nachrangiger Bedeutung sind, sich der Bestand in Größe, Zusammensetzung und Wert kaum verändert und die Gegenstände regelmäßig ersetzt werden. Eine körperliche Inventur ist bei diesen Gegenständen in der Regel **alle drei Jahre** oder bei wesentlichen Mengenänderungen sowie bei Änderung in der Zusammensetzung vorzunehmen. In Ausnahmefällen kann eine Inventur nach fünf Jahren ausreichen.
- Wird das Verfahren der **permanenten Inventur** angewendet, ist darauf zu achten, dass bis zum Bilanzstichtag alle Vorräte nachweislich einmal aufgenommen worden sind.

Bei der Bestandsaufnahme sind alle Wirtschaftsgüter lückenlos und vollständig zu erfassen. Die Aufzeichnungen sind so zu führen, dass eine spätere Nachprüfung möglich ist. Es ist zweckmäßig, die Bestandsaufnahmelisten so zu gliedern, dass sie den räumlich getrennt gelagerten Vorräten entsprechen. Der Lagerort der aufgenommenen Wirtschaftsgüter ist zu vermerken. Die Bestandsaufnahmelisten sind von den aufnehmenden Personen abzuzeichnen. Es kann organisatorisch notwendig sein, die Bestandsaufnahmen durch ansagende Personen und aufschreibende Mitarbeiter vorzunehmen. **Inventuranweisungen, Aufnahmepläne, Originalaufzeichnungen** und die spätere Reinschrift der Bestandsaufnahmelisten **sind aufzubewahren**.

**Fremde Vorräte**, z. B. Kommissionswaren oder berechnete, vom Kunden noch nicht abgeholte Waren oder Fabrikate sind getrennt zu lagern, um Inventurfehler zu vermeiden. Fremdvorräte müssen nur erfasst werden, wenn der Eigentümer einen Nachweis verlangt.

Eigene Vorräte sind immer zu erfassen. Das schließt minderwertige und mit Mängeln behaftete Vorräte ebenso ein wie rollende oder schwimmende Waren. Bei unfertigen Erzeugnissen muss zur späteren Ermittlung der Herstellungskosten der **Fertigungsgrad** angegeben werden. Dabei ist an **verlängerte Werkbänke** (Fremdbearbeiter) und die **Werkstattinventur** zu denken.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten des Unternehmens sind zu erfassen. Das gilt auch für Besitz- und Schuldwechsel. Es sind entsprechende Saldenlisten zu erstellen. Bargeld in Haupt- und Nebenkassen ist durch **Kassensturz** zu ermitteln.

Zur Inventurerleichterung können Diktiergeräte verwendet werden. **Besprochene Tonbänder** können gelöscht werden, sobald die Angaben in die Inventurlisten übernommen und geprüft worden sind.

### ***Durch eine gescheiterte Grundstücksveräußerung entstandene Kosten sind steuerrechtlich unbeachtlich***

Bei einem Grundstückseigentümer scheiterte die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks innerhalb des Zeitraums der Steuerpflicht für die Veräußerung von Grundstücken. Ursächlich dafür war, dass der potentielle Käufer wegen entstandener Finanzierungsprobleme vom Kauf zurücktreten musste. Da der Eigentümer das Grundstück anschließend weiter zur Erzielung von Vermietungseinkünften nutzte, machte er die ihm durch die Veräußerungsabsicht entstandenen Aufwendungen als Werbungskosten geltend. Dies lehnte der Bundesfinanzhof ab.

Im Rahmen einer steuerpflichtigen Veräußerung entstehende Werbungskosten sind nur abzugsfähig, wenn es tatsächlich zur Veräußerung kommt. Scheitert die Veräußerung, sind die entstandenen Aufwendungen nicht berücksichtigungsfähig. Auf die Ursache für das Scheitern kommt es nicht an. Auch wenn das Grundstück nach der gescheiterten Veräußerung weiter zur Erzielung von Vermietungseinkünften genutzt wird, kommt ein Abzug der Aufwendungen als Werbungskosten nicht in Betracht. Es besteht keinerlei Zusammenhang mit der (wieder aufgenommenen) Vermietungstätigkeit.

## **Kosten für Schiffsreise mit Geschäftspartnern grundsätzlich nicht abziehbar**

Lädt ein Unternehmer Geschäftspartner zu einer Schiffsreise ein, sind die Aufwendungen für die Reise und die damit zusammenhängende Bewirtung nicht abziehbar. Nach den gesetzlichen Vorschriften gehören Aufwendungen für Segeljachten oder Motorjachten sowie für ähnliche Zwecke und die damit zusammenhängenden Bewirtungen zu den nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben.

Ein Unternehmer, der anlässlich der Kieler Woche mit Geschäftspartnern und Mitarbeitern eine so genannte Regatta-Begleitfahrt unternommen hatte, machte die entstandenen Kosten als Betriebsausgaben geltend und berief sich dabei auf die Regelung der Finanzverwaltung zur Nutzung von so genannten VIP-Logen in stationären Sportstätten. Er argumentierte damit, dass sich Segelsport nicht stationär, sondern nur von einem Schiff aus beobachten ließe.

Der Bundesfinanzhof ist dem nicht gefolgt. Das Gericht begründete dies u. a. auch damit, dass Verwaltungsanweisungen für die Gerichte grundsätzlich nicht maßgebend sind und dass die Verhältnisse bei der Überlassung von VIP-Logen nicht vergleichbar seien.

## **Mehrheit von Räumen als häusliches Arbeitszimmer**

Die Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer gilt auch dann, wenn eine Mehrheit von Räumen in einem privaten Wohnhaus betrieblich genutzt wird.

Ein Gewerbetreibender nutzte in seinem privaten Wohnhaus mehrere Räume auf verschiedenen Etagen, die teilweise zwar eine funktionale Einheit bildeten, teilweise jedoch nur isoliert genutzt wurden. Dazu gehörten im Kellergeschoss befindliche Räumlichkeiten, die als Lager dienten.

Einen vollen Betriebsausgabenabzug hat der Bundesfinanzhof in diesem Fall verneint. Begründet wird dies damit, dass die Eigenschaft als häusliches Arbeitszimmer davon abhängt, ob Räumlichkeiten dem Wohnbereich zugeordnet werden können. Diese Voraussetzungen waren im geschilderten Fall eindeutig gegeben. Welche Quote die betrieblich genutzten Räume an der Gesamtwohn-/Nutzungsfläche eines Wohnhauses ausmachen, spielt bei dieser Beurteilung ebenfalls keine Rolle.

## **Nachweispflicht für Bewirtungsaufwendungen bei Bewirtung in einer Gaststätte**

Zum Nachweis von Bewirtungsaufwendungen in einer Gaststätte bedarf es einer ordnungsgemäßen Rechnung. Sofern es sich nicht um Rechnungen über Kleinbeträge im umsatzsteuerlichen Sinne (z. Z. bis 150 €) handelt, muss die Rechnung auch den Namen des Bewirtenden enthalten. Daneben sind u. a. Angaben zu Ort, Tag, Teilnehmer, Anlass der Bewirtung sowie zur Höhe der Aufwendungen zwingend erforderlich. Eigenbelege oder Kreditkartenabrechnungen ersetzen keine ordnungsgemäße Rechnung.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

## **Steuerabzug bei Bauleistungen: Folgebescheinigung beantragen**

Der Auftraggeber (Leistungsempfänger) einer Bauleistung ist verpflichtet, von der Gegenleistung 15 % einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Demzufolge darf der Empfänger der Bauleistung nur den um den Steuerabzug geminderten Preis an den Bauunternehmer auszahlen. Die Abzugsverpflichtung tritt ein, wenn der Empfänger der Bauleistung ein Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuerrechts (auch wenn er nur umsatzsteuerfreie Vermietungsumsätze tätigt) oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts (z. B. eine Gemeinde) ist.

Der Empfänger der Bauleistung (Leistungsempfänger) muss den Steuerabzug nicht vornehmen, wenn

- der Bauunternehmer eine gültige, durch das Finanzamt ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorlegen kann oder
- die an den Bauunternehmer zu zahlende Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich 5.000 Euro nicht übersteigt. Bei Leistungsempfängern, die ausschließlich umsatzsteuerfreie Vermietungsumsätze erbringen (Vermieter), erhöht sich diese Bagatellgrenze auf 15.000 Euro. Zur Ermittlung der Bagatellgrenzen sind alle im Kalenderjahr an den Leistungsempfänger erbrachten und voraussichtlich zu erbringenden Bauleistungen zusammenzurechnen.

Nach einem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen sind auf unbeschränkte Zeit erteilte Freistellungsbescheinigungen nur für drei Jahre gültig. Eine Folgebescheinigung ist auszustellen, wenn der Antrag sechs Monate vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt wird.

**Hinweis:** Betroffene Bauunternehmer und Handwerker sollten ihre Bescheinigungen prüfen und ggf. noch in diesem Jahr einen neuen Antrag stellen.

## **Überprüfung der Miethöhe zum 1.1.2013 bei verbilligter Vermietung**

Bei verbilligter Vermietung von Wohnungen sowohl an Angehörige als auch an fremde Dritte beträgt die Grenze 66 % der ortsüblichen Marktmiete. Deshalb ist Folgendes zu beachten:

- Beträgt die vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete, dann sind die mit den Mieteinnahmen zusammenhängenden Werbungskosten voll abzugsfähig.

- Liegt der Mietzins unterhalb von 66 % der ortsüblichen Marktmiete, können die Aufwendungen nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung geltend gemacht werden.

Aus diesem Grund sollten bestehende Mietverträge kurzfristig darauf geprüft werden, ob sie den üblichen Konditionen entsprechen und auch so durchgeführt werden. Dies gilt auch für die zu zahlenden Nebenkosten. Insbesondere sollte die Höhe der Miete geprüft und zum 1.1.2013 ggf. angepasst werden. Dabei empfiehlt es sich, nicht bis an die äußersten Grenzen heranzugehen. Eine Totalüberschussprognose ist in allen Fällen nicht mehr erforderlich.

Der Mietvertrag muss insbesondere bei Vermietung an Angehörige einem Fremdvergleich (Vermietung an fremde Dritte) standhalten, weil er sonst steuerrechtlich nicht anerkannt wird. Die Mieten und Nebenkosten sollten von den Angehörigen pünktlich bezahlt werden.

### **Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge vor dem 1.1.2013**

Bezüge der Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH sind spätestens nach Ablauf von drei Jahren auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Falls die Bezüge eines Gesellschafter-Geschäftsführers zuletzt im Jahr 2009 für die Jahre 2010 - 2012 festgelegt worden sind, muss noch vor dem 1.1.2013 eine Neuberechnung erfolgen. Dabei muss auch beachtet werden, dass die Gesamtbezüge im Einzelfall angemessen sind. So kann es notwendig sein, die Tantieme und die Gesamtbezüge - z. B. wegen weiterer Bezüge aus anderen Tätigkeiten - auf einen bestimmten Höchstbetrag zu begrenzen.

Sowohl die Neufestsetzung als auch sämtliche Änderungen der Bezüge sind grundsätzlich im Voraus durch die Gesellschafterversammlung festzustellen.

**Hinweis:** Aufgrund der Vielzahl der Urteile zu diesem Themengebiet ist es sinnvoll, die Bezüge insgesamt mit dem Steuerberater abzustimmen.

### **Mietminderung kann zur Kündigung führen**

Wer die Miete irrtümlich mindert, riskiert die Kündigung des Mietvertrags. Diese Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in einem Verfahren getroffen, in dem ein Mieter wegen Schimmels in der Wohnung die Miete eigenständig gemindert hatte.

In dem vom Gericht entschiedenen Fall hatte der Mieter die Miete mit der Begründung gemindert, dass sich in der Wohnung aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würde. Dahingegen behauptete der Vermieter, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters dafür verantwortlich sei. Da der Mieter in der Wohnung zwei Aquarien sowie ein Terrarium mit Schlangen hatte, sei es nach Ansicht des Gerichts in der Wohnung zu einer höheren Luftfeuchtigkeit gekommen, was wiederum die Schimmelbildung begünstigt hätte. Nach Meinung der Richter hätte der Mieter besser lüften müssen.

Mieter tragen folglich das Risiko einer fristlosen Kündigung, wenn tatsächlich kein Mietmangel vorliegt, sie aber gleichwohl die Miete gemindert haben. Einen Rat liefert das Gericht gleich mit. Bestehen nämlich Zweifel an der Begründetheit einer Mietminderung, könne der Mieter unter Vorbehalt zahlen, sodass die Möglichkeit bliebe, eine gerichtliche Klärung des Sachverhalts herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein.

### **Neue Beitragsbemessungsgrenzen ab 1. Januar 2013**

Ab 1. Januar 2013 gelten voraussichtlich folgende Werte in der Sozialversicherung:

	<b>2013 monatlich €</b>	<b>2012 monatlich €</b>	<b>2013 jährlich €</b>	<b>2012 jährlich €</b>
<b>West</b>				
Krankenversicherung	3.937,50	3.825,00	47.250,00	45.900,00
Pflegeversicherung	3.937,50	3.825,00	47.250,00	45.900,00
Rentenversicherung	5.800,00	5.600,00	69.600,00	67.200,00
Arbeitslosenversicherung	5.800,00	5.600,00	69.600,00	67.200,00
<b>Ost</b>				
Krankenversicherung	3.937,50	3.825,00	47.250,00	45.900,00
Pflegeversicherung	3.937,50	3.825,00	47.250,00	45.900,00
Rentenversicherung	4.900,00	4.800,00	58.800,00	57.600,00
Arbeitslosenversicherung	4.900,00	4.800,00	58.800,00	57.600,00

Die für die Beurteilung der Krankenversicherungspflicht geltenden Jahresarbeitsentgeltgrenzen betragen für die bei einer gesetzlichen Krankenkasse versicherten Arbeitnehmer 52.200,00 € (monatlich 4.350,00 €). Für die bereits am 31.12.2002 in der Privaten Krankenversicherung versicherten Beschäftigten beträgt die Grenze 47.250,00 € (monatlich 3.937,50 €).

### ***Umsatzsteuerliche Zuordnung von gemischt genutzten Grundstücken musste zeitnah erfolgen***

Für ein neu hergestelltes Gebäude, das sowohl nichtunternehmerisch für den privaten Bereich als auch unternehmerisch genutzt wurde, konnte bis zum 31.12.2010 auch die Vorsteuer für den nichtunternehmerischen Teil geltend gemacht werden, wenn das Gebäude insgesamt dem Unternehmen zugeordnet wurde. Dies erforderte eine Zuordnungsentscheidung des Unternehmers im Zeitpunkt des Leistungsbezugs, die zeitnah zu dokumentieren war, beispielsweise in einer Umsatzsteuerjahreserklärung. Wurde diese aber nach dem 31. Mai des Folgejahres abgegeben, war das nicht mehr zeitnah. Ein Vorsteuerabzug war somit für den nichtunternehmerischen Teil ausgeschlossen.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### ***Vorsteuerabzug setzt Rechnung mit konkreten Angaben zu Umfang und Art der abgerechneten Leistungen voraus***

Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist u. a., dass der Unternehmer eine ordnungsgemäße Rechnung besitzt. Die Rechnung muss konkrete Angaben zu Art und Umfang der abgerechneten Leistung enthalten. Allgemeine Bezeichnungen wie „Personalgestellung - Schreibearbeiten“, „Büromaterial, Porto, EDV, Fachliteratur“ reichen nicht aus. Die Leistungen müssen nach Art und Umfang so genau beschrieben werden, dass eine mehrfache Abrechnung der damit verbundenen Leistungen in einer anderen Rechnung ausgeschlossen ist.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### ***Rechtsscheinhaftung des Geschäftsführers einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) bei Verwendung des unrichtigen Rechtsformzusatzes „GmbH“***

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall nahm ein Auftraggeber wegen einer nicht ordnungsgemäß durchgeführten Fassaden- und Dachsanierung neben einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) auch deren für diese handelnden Geschäftsführer persönlich auf Schadensersatz in Anspruch. Die Inanspruchnahme des Geschäftsführers wurde mit der verwendeten unzutreffenden Firmenbezeichnung „GmbH u. G. (i. G.)“ und dem damit erweckten Anschein begründet, dass die Vertragspartnerin eine mit einem ursprünglichen Stammkapital von mindestens 25.000 € haftende GmbH sei.

Das Gericht gab der Klage statt. Nach der Entscheidung des Gerichts gelten die Grundsätze der Rechtsscheinhaftung entsprechend, wenn im Rahmen geschäftlicher Verhandlungen oder bei Vertragsabschlüssen für eine Unternehmergesellschaft mit dem Rechtsformzusatz „GmbH“ gezeichnet und dadurch bei dem Vertragspartner die unzutreffende Vorstellung geweckt wird, er kontrahiere mit einer Gesellschaft mit einem Mindeststammkapital von 25.000 €.