

Zahlung von Maklerprovision

Anspruch auf Maklerprovision bei eindeutigem Hinweis im Inserat



In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte eine gewerbliche Immobilienmaklerin im Internet-Portal „Immobilienscout24“ eine Anzeige für den Kauf eines Baugrundstücks mit Angabe der Grundstücksgröße und des Kaufpreises sowie mit dem Hinweis „Provision 7,14 %“ veröffentlicht. Auf telefonische Nachfrage eines Interessenten nannte sie diesem die Adresse des Objekts sowie die Kontaktdaten des Verkäufers. Nach Besichtigung erwarb der Interessent das Objekt, verweigerte aber anschließend die Zahlung der Maklerprovision, weil nach seiner Auffassung kein Maklervertrag zustande gekommen sei. Dieser Auffassung schloss sich das Gericht nicht an. Grundsätzlich könne

eine solche Provisionsabrede auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen werden. Zwar braucht ein Kaufinteressent in einem solchen Fall selbst nach Besichtigung des Objekts gemeinsam mit dem Makler nicht damit zu rechnen, dass der Makler von ihm eine Provision erwartet. Auch kann in einer Internetanzeige des Maklers grundsätzlich noch kein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags gesehen werden. Eine durch die Anzeige veranlasste Kontaktaufnahme des Interessenten mit dem Makler kann aber dann zum Abschluss eines Maklervertrags führen, wenn der Makler sein Provisionsverlangen im Inserat bereits ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht hat.

Termine Januar/Februar 2013

Steuerart		Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ¹		10.01.2013	11.02.2013
Umsatzsteuer ²		10.01.2013	11.02.2013
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung ³		entfällt	11.02.2013
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁴	14.01.2013	14.02.2013
	Scheck ⁵	07.01.2013	07.02.2013
Gewerbsteuer		entfällt	15.02.2013
Grundsteuer		entfällt	15.02.2013
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁴	14.01.2013	18.02.2013
	Scheck ⁵	07.01.2013	12.02.2013
Sozialversicherung ⁶		29.01.2013	26.02.2013
Kapitalsteuer, Solidaritätszuschlag		Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

¹ Für den abgelaufenen Monat.

² Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

³ Vgl. Information „Dauerfristverlängerung für Umsatzsteuer Vorauszahlungen“.

⁴ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

⁵ Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

⁶ Die 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 25.01.2013) 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.

Vorläufige Steuerfestsetzung bei Erbschaft oder Schenkung

Bundesverfassungsgericht muss über das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz entscheiden

Der Bundesfinanzhof hält das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, das seit dem 1.1.2009 gilt, für verfassungswidrig und hat es dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Insbesondere seien die vorgesehenen Steuervergünstigungen für Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Anteilen an Kapitalgesellschaften nicht durch ausreichende Gemeinwohlgründe gerechtfertigt und verstießen daher gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Der Begünstigungsgrund „Arbeitsplatzzerhalt“ sei nicht tragfähig, weil er kaum zur Anwendung kommt oder durch Gestaltungen umgangen werden kann. Verfassungsrechtlich nicht hinnehmbar sei der Umstand, dass ein Erblasser/Schenker Privatvermögen oder nicht betriebsnotwendiges Ver-



mögen durch rechtliche Gestaltungen zu Betriebsvermögen machen und der Erwerber dieses Vermögen dann steuerbegünstigt oder gar steuerfrei erwerben kann. Es dürfe nicht sein, dass die Steuerbefreiung die Regel und die tatsächliche Besteuerung die Ausnahme sei. Gebilligt hat das Gericht die nur im Jahr 2009 bestehende Gleichstellung

von Personen der Steuerklasse II (z. B. Geschwister) mit Erwerbern der Steuerklasse III (fremde Dritte).

Hinweis: Die Finanzverwaltung hat auf die Entscheidung des Bundesfinanzhofs reagiert und verfügt, dass Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerbescheide nur noch vorläufig festgesetzt werden.

Neue Regelungen für Mini- und Midijobs

Sozialversicherungsrechtliche Änderungen bei „Minijobs“ zum 1.1.2013

Die Verdienstgrenzen für geringfügige Beschäftigung – so genannte Minijobs – werden an die allgemeine Lohnentwicklung angepasst. Die Entgeltgrenze für so genannte Minijobs wird ab dem 1. Januar 2013 von 400 € auf 450 € angehoben. Bei der Anhebung der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze auf 450 € zum 1.1.2013 handelt es sich nur um die Grenze für die Sozialversicherungsfreiheit von so genannten geringfügig entlohnten Beschäftigten. Andere Fälle der Sozialversicherungsfreiheit wegen Geringfügigkeit, z. B. die Sozialversicherungsfreiheit von kurzzeitigen Beschäftigten, sind von den Änderungen des neuen Gesetzes nicht betroffen.

Bisher war ein Arbeitnehmer bei Einhaltung der Geringfügigkeitsgrenze automatisch versicherungsfrei. Er konnte aber eine Rentenversicherungspflicht beantragen (Opt-in-Regelung). Ab 1.1.2013 wird die Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversiche-

rung bei diesen Arbeitsverhältnissen zur Regel (Opt-out-Regelung). Arbeitnehmer können sich aber von dieser Pflicht auf Antrag befreien lassen.

In der Rentenversicherung bleiben diejenigen Personen versicherungspflichtig, die bereits nach altem Recht (bei einem Verdienst bis zu 400 € monatlich) auf eine Rentenversicherungsfreiheit verzichtet hatten. Diese Personen sind nicht dazu berechtigt, nunmehr eine Versicherungsbefreiung zu beantragen. Bestand in der Rentenversicherung deshalb nach alter Rechtslage eine Versicherungspflicht, weil die Grenze von 400 € schon vor dem 1.1.2013 überschritten wurde und auch weiterhin noch überschritten wird, bleibt (falls wiederum die neue Grenze von 450 € nicht überstiegen wird) die Rentenversicherungspflicht über den 31.12.2012 hinaus bestehen. Vor Ende des Jahres 2014 kann kein Befreiungsantrag gestellt werden (zweijährige Übergangsregelung).

Bei Personen, die bisher in der Ren-

tenversicherung wegen Einhaltung der bisherigen Grenze von 400 € versicherungsfrei waren, verbleibt es über den 31.12.2012 hinaus bei der Versicherungsfreiheit, jedoch kann auf diese verzichtet werden.

Die Entgeltgrenze für sogenannte Midijobs wird zum 1.1.2013 von bisher 800 € monatlich auf nunmehr 850 € angehoben. Ab diesem Stichtag sind die „Midijobs“ grundsätzlich durch eine Gleitzone gekennzeichnet, die von 450,01 € bis zu 850 € reicht.

Hinweis: Vor erstmaliger Beschäftigung einer Teilzeitkraft sollte die Vorgehensweise mit dem Steuerberater abgestimmt werden. Dazu gehört insbesondere auch die Erklärung des Aushilfsbeschäftigten.



Übertragung zu Buchwerten möglich

Unvollständige Übertragung eines Mitunternehmeranteils an Kind wegen gleichzeitiger Ausgliederung von Sonderbetriebsvermögen steuerunschädlich

A war einziger Kommanditist der B-GmbH & Co. KG, alleiniger Gesellschafter der Komplementär-GmbH und Alleineigentümer eines Grundstücks, das er an die B vermietete. Das Grundstück und der Anteil an der Komplementär-GmbH gehörten zu seinem Sonderbetriebsvermögen. Sein sog. Mitunternehmeranteil umfasste das Gesamthandsvermögen der B und sein Sonderbetriebsvermögen. Im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge übertrug er seine Beteiligung an der B und an der Kom-

plementär-GmbH unentgeltlich an seine Tochter T. Das Betriebsgrundstück brachte er zu Buchwerten in die X-KG ein, die das Grundstück weiterhin an die B vermietete. Das Finanzamt meinte, die Übertragung an T könne nicht zu Buchwerten erfolgen, weil A nicht seinen gesamten Mitunternehmeranteil an T übertragen hatte.

Der Bundesfinanzhof sah das anders und entschied zugunsten des A, dass alle Übertragungen zu Buchwerten möglich waren und somit keine Steuern fällig wurden.

Grundsätze für die Schätzung

Zur Schätzung bei Buchführungsmängeln

Im Rahmen von Betriebsprüfungen kommt es oft zum Streit über angebliche Buchführungsmängel und ob solche das Finanzamt berechtigen, die Besteuerungsgrundlagen zu schätzen. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Eine formell ordnungsgemäße Buchführung hat zunächst die Vermutung der sachlichen Richtigkeit für sich.
- Formelle Buchführungsmängel berechtigen nicht ohne weiteres zur Schätzung. Sie müssen darüber

hinaus Anlass geben, die sachliche Richtigkeit des Buchführungsergebnisses anzuzweifeln.

- Kann die Buchführung wegen ihrer Mängel nicht der Besteuerung zugrunde gelegt werden, sind die Besteuerungsgrundlagen zu schätzen. Eine Schätzung ist unzulässig, wenn Unklarheiten und Zweifel, die durch die Fehler in der Buchhaltung verursacht worden sind, durch anderweitige zumutbare Ermittlungen beseitigt werden können.

Mithaftung kann Voraussetzung sein

Abziehbarkeit von Schuldzinsen aus gemeinsamer Ehegatten-Finanzierung

Grundsätzlich kann nur derjenige Werbungskosten abziehen, der sie selbst getragen hat. Gehört allerdings eine vermietete Immobilie nur einem Ehegatten, können unter bestimmten Umständen Kosten, die der andere Ehegatte trägt und die durch die Einkunftserzielung des Eigentümer-Ehegatten veranlasst sind (sog. Drittaufwand), als Aufwendungen des Eigentümer-Ehegatten zu werten sein. Nimmt der Nichteigentümer-Ehegatte ein Darlehen auf, das der Finanzierung der vermieteten Immobilie dient, und



übernimmt der Eigentümer-Ehegatte die gesamtschuldnerische persönliche Mithaftung, sind die Schuldzinsen als für Rechnung des Eigentümer-Ehegatten aufgewendet anzusehen und somit als Werbungskosten abziehbar.



Beschlusskompetenz

Räum- und Streupflicht darf nicht den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden

Bisher war in der Rechtsprechung streitig, ob Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft dazu verpflichtet werden können, bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aktiv mitzuwirken, etwa zur turnusmäßigen Räum- und Streupflicht.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht die Befugnis hat, den einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Danach können die Wohnungseigentümer nicht durch Mehrheitsbeschluss zu einer turnusmäßigen Übernahme der Räum- und Streupflichten verpflichtet werden. Ein gleichwohl gefasster Beschluss ist folglich nicht bloß anfechtbar, sondern nichtig. Der Eigentümergemeinschaft steht eine solche Beschlusskompetenz nicht zu.

„Steuergrenze“ Entgelt

Keine Ertragsteuern bei Übertragung von Wirtschaftsgütern des Sonderbetriebsvermögens ins Gesamthandsvermögen bei Entgelt bis Buchwert

Die entgeltliche Übertragung eines Wirtschaftsguts aus dem Sonderbetriebsvermögen des Gesellschafters in das Gesamthandsvermögen seiner Personengesellschaft führt nicht zu einer Besteuerung der stillen Reserven, wenn das Entgelt den Buchwert nicht übersteigt. Zum Entgelt gehören auch von der Personengesellschaft übernommene Schulden.

USt-Id-Nr. ist ein formelles Erfordernis

Steuerfreiheit innergemeinschaftlicher Lieferungen kann nicht allein wegen fehlender Umsatzsteuer-Identifikationsnummer versagt werden

Die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer ist bei der Frage, ob eine steuerfreie innergemeinschaftliche Lieferung vorliegt, lediglich ein formelles und kein materielles Erfordernis. Dies hat der Europäische Gerichtshof entschieden. Kann der leistende Unternehmer nachweisen, dass die Voraussetzungen einer innergemeinschaftlichen Lieferung vorliegen (der Erwerber ist ein Unternehmer, der den Gegenstand für sein Unternehmen erwirbt, der Gegenstand



ist physisch in ein anderes EU-Land gelangt und unterliegt dort der Erwerbsbesteuerung), kann die Steuerfreiheit nicht allein mit der Begründung versagt werden, dass die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des Leistungsempfängers nicht vorgelegt wird bzw. diese rückwirkend gelöscht worden ist. Der Europäische Gerichtshof weist allerdings darauf hin, dass die Steuerbefreiung versagt werden kann, wenn die materiell-rechtlichen Voraussetzungen der Steuerbefreiung nicht vorliegen und der Unternehmer seinen Nachweispflichten, wozu auch die Angabe der

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gehört, nicht nachkommt. Kommt der leistende Unternehmer seinen Nachweispflichten nach, führt der Leistungsempfänger aber nicht die Erwerbsbesteuerung durch, ist die Lieferung nur dann steuerfrei, wenn er alle ihm zur Verfügung stehenden zumutbaren Maßnahmen ergriffen hat, um seine Beteiligung an der Steuerhinterziehung zu verhindern. Dabei darf sich der Unternehmer im Regelfall auf die Auskunft des Abnehmers verlassen, dass der Gegenstand in ein anderes EU-Land verbracht wird.

Impressum

Herausgeber

H/W/S GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Gewerbestraße 17
70565 Stuttgart
Telefon 07 11/7 8892-0
Telefax 07 11/7 8892-159
www.hws-partner.de

V.i.S.d.P.

Marc-Uwe Fischer

Textquelle

DATEV Kanzleinachrichten, 1/2013

Konzeption

www.dialogmanufaktur.de

Grafik und Satz

www.leuchtfeuer-kommunikation.de

Bilder

www.fotolia.com

Unser Service im Internet

Dieses aktuelle Heft, aber auch ältere Ausgaben der Mandantenzeitung finden Sie unter der Adresse:
www.hws-partner.de

Diese fachlichen Informationen sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden, können den zugrundeliegenden Sachverhalt jedoch oftmals nur verkürzt wiedergeben.

Die Komplexität und der ständige Wechsel der Rechtsmaterie machen es daher notwendig, Haftung und Gewähr für die Angaben auszuschließen. Bitte beachten Sie, dass die Informationen eine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen können.

Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.

Definition für „außerhäuslich“

Aufwendungen für ein außerhäusliches Arbeitszimmer in einem Zweifamilienhaus

Werden in einem Zweifamilienhaus Räumlichkeiten, die nicht unmittelbar zur Privatwohnung gehören, als Arbeitszimmer genutzt, kann es sich hierbei um ein außerhäusliches Arbeitszimmer handeln. Die Abzugsbeschränkung für die damit zusammenhängenden Aufwendungen gilt damit nicht. Ein häusliches Arbeitszimmer liegt immer dann vor, wenn der Raum oder mehrere Räume in die häusliche

Sphäre eingebunden sind. Das bedeutet, die Räumlichkeiten müssen unmittelbar zur privat genutzten Wohnung gehören. Zur Wohnung gehören auch Abstell-, Keller- und Speicherräume. Ein Büro in einem Zweifamilienhaus, das nur nach Verlassen des Hauses und über einen eigenen Eingang und Treppenaufgang erreicht werden kann, ist als außerhäusliches Arbeitszimmer anzusehen.