

Ihre Steuerkanzlei informiert.

# SCHAUFENSTER STEUERN 03/2019

## Termine

Steuern und Sozialversicherung

## Langsames Gesetzgebungsverfahren

Keine "Steuerpause" bei Erbschaftsteuer

## Verzinsung von Steuernachzahlungen

Aussetzung der Vollziehung möglich

Sehr geehrte Mandanten,

eigentlich sollte das Steuerrecht das besteuern, was jemand auch tatsächlich als Einnahme erzielt. Ebenso sollten tatsächliche Verluste auch wirklich steuermindernd berücksichtigt werden können. Oder wie würden Sie einen Sachverhalt behandeln, beim dem die Bank Aktien aus dem Depot ohne eine Gegenleistung ausbucht, weil diese definitiv wertlos geworden sind?

Logischerweise würde man doch hier von einem Verlust aus Kapitalvermögen ausgehen, der in Höhe der seinerzeitigen Anschaffungskosten der nun wertlos gewordenen Aktien entsteht.

Der Fiskus argumentiert jedoch, dass bei einer schlichten Ausbuchung von Aktien weder eine Veräußerung gegeben ist noch einer der im Einkommensteuergesetz genannten Ersatztatbestände vorliegt. Daher sein Fazit: Werden Aktien wertlos ausgebucht, kann der Steuerpflichtige den so tatsächlich erlittenen Verlust nicht steuermindernd berücksichtigen.

Erfreulicherweise sieht das FG Rheinland-Pfalz dies jedoch mit Urteil vom 12.12.2018 (Az: 2 K 1952/16) anders. Zum einen erkennen die Richter, dass mit der ersatzlosen Ausbuchung der Aktien ein Vermögensverlust erlitten wurde, der auch einkommensteuerlich nachvollzogen werden muss. Zum anderen identifizieren sie sehr wohl einen der im Gesetz zur Veräußerung aufgeführten Ersatztatbestände, nämlich den der Rückzahlung, oder genauer gesagt: der ausbleibenden Rückzahlung. Das Fazit der Richter: Der Verlust ist einkommensteuerlich berücksichtigungsfähig. Aus logischer Sicht kann es eigentlich auch kein anderes Ergebnis geben.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

Norbert Hönisch, Jörg Ruben und Axel Klingner  
Steuerberater

**Hönisch Ruben Klingner PartG mbB**

Katharinenstr. 18, 10711 Berlin

Telefon: +49 30 885 65 20

[www.hrk-steuerberater.de](http://www.hrk-steuerberater.de) | [mail@hrk-steuerberater.de](mailto:mail@hrk-steuerberater.de)

# Inhalt

## Hinweis:

Die Informationen in diesem Mandantenbrief wurden sorgfältig ausgewählt und zusammengestellt. Doch beachten Sie bitte, dass dieser Service weder eine Beratung ersetzt, noch einen Beratervertrag darstellt. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit oder Aktualität der hier wiedergegebenen Informationen übernehmen. Bei einem Rechts- oder Steuerproblem vereinbaren Sie deshalb einen Termin in unserer Kanzlei. Nur hier erhalten Sie eine verbindliche Beratung, die auf Ihr persönliches Problem bezogen ist.

## Alle Steuerzahler

3

- Termine: Steuern und Sozialversicherung
- Langsames Gesetzgebungsverfahren: Keine "Steuerpause" bei Erbschaftsteuer
- Verzinsung von Steuernachzahlungen: Aussetzung der Vollziehung möglich
- Grundsteuer-Reform: Bund und Länder verständigen sich auf Eckpunkte
- Kapitalertragsteuer: Steuererstattungen werden untersucht
- Erstattung deutscher Steuern auf Kapitalerträge: Neuer amtlicher Antragsvordruck zu verwenden
- Werbungskosten: Wohnungsverkauf und Wohnungsankauf sind steuerrechtlich zwei Paar Schuhe
- Auch ein Investment kann zu einem steuerpflichtigen Verkaufserlös werden
- Wohnsitz: So einfach wird man den deutschen Fiskus nicht los
- Erbschaftsteuer: Neue Richtlinien geplant

- Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke bei Erbschaftsteuer begünstigt

## Allgemeine Informationen

7

- Beruf und Familie: Neue EU-Regeln sollen für bessere Vereinbarkeit sorgen
- Finanztransaktionssteuer: Bundesregierung weiter für Einführung "im europäischen Kontext"
- Anteil von Share Deals ist gesunken
- Gemietete Wohnfläche kann frei vereinbart werden
- Hauskauf: Rücktritt bei Schädlingsbefall im Gebälk trotz Gewährleistungsausschlusses möglich
- Kindergeldberechtigung scheidet bei Erkrankung des volljährigen Kindes nicht an fehlendem Bemühen um Ausbildungsplatz
- Hörbehindertes Kind: Familiengericht zwingt hörbehinderte Eltern nicht zu Cochlea-Implantation
- Jobcenter muss keinen Abiball finanzieren

## Impressum

Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH | Sitz der Gesellschaft: Janderstraße 10, 68199 Mannheim | Geschäftsführer: Stefan Wahle | Telefon: 0621/ 8 62 62 62, Fax: 0621/8 62 62 63, E-Mail: akademische.info@wolterskluwer.com | Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim: 729500 | Umsatzsteuer-ID-Nummer: Ust-ID-Nr. DE318 945 162  
Verantwortlich für den Inhalt (nach § 55 Abs.2 RStV): Dr. Torsten Hahn, Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH, Janderstraße 10, 68199 Mannheim | Internet: www.akademische.de

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr). Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

# Alle Steuerzahler

## Termine: Steuern und Sozialversicherung

11.03.

- Umsatzsteuer
- Lohnsteuer
- Kirchensteuer zur Lohnsteuer
- Einkommensteuer
- Kirchensteuer
- Körperschaftsteuer

Die dreitägige Zahlungsschonfrist endet am 14.03. für den Eingang der Zahlung.

Zahlungen per Scheck gelten erst drei Tage nach Eingang des Schecks bei der Finanzbehörde (Gewerbesteuer und Grundsteuer: bei der Gemeinde- oder Stadtkasse) als rechtzeitig geleistet. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, muss der Scheck spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen

Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge März 2019

Die Beiträge sind in voraussichtlicher Höhe der Beitragsschuld spätestens am drittletzten Bankarbeitstag eines Monats fällig. Für März ergibt sich demnach als Fälligkeitstermin der 27.03.2019.

## Langsames Gesetzgebungsverfahren: Keine „Steuerpause“ bei Erbschaftsteuer

Verzögerungen im Gesetzgebungsverfahren führen nicht zu einer Steuerpause. Auch die in der Zeit vom 01.07.2016 bis zum 09.11.2016 eingetretenen Erbfälle unterliegen der Erbschaftsteuer. Dies hat das Finanzgericht (FG) Köln entschieden.

Die Klägerin erbte im August 2016 ein Netto-Kapitalvermögen von rund 65.000 Euro. Daraufhin setzte das Finanzamt Erbschaftsteuer fest. Hiergegen wandte sich die Klägerin mit der Begründung, dass für die Zeit vom 01.07.2016 bis zum 09.11.2016 kein wirksames Erbschaftsteuergesetz bestanden habe und eine Festsetzung von Erbschaftsteuer daher nicht zulässig sei.

Dem ist das FG Köln entgegengetreten. Die Festsetzung der Erbschaftsteuer sei rechtmäßig. Der Gesetzgeber habe mit dem am 09.11.2016 im Bundesgesetzblatt verkündeten ErbStAnpG 2016 eine umfassende und wirksame Rechtsgrundlage für die Besteuerung von Erbfällen

und Schenkungen ab dem 01.07.2016 geschaffen. Die Neuregelungen entfalteten zwar in formeller Hinsicht eine echte Rückwirkung; diese Rückwirkung sei jedoch insbesondere unter Berücksichtigung der Gesamtumstände des Gesetzgebungsverfahrens zum ErbStAnpG verfassungsrechtlich zulässig.

Die Klägerin hat die zugelassene Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt, die unter dem Aktenzeichen II R 1/19 geführt wird.

Zum Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht hatte in seinem Urteil vom 17.12.2014 (1 BvL 21/12) die Fortgeltung des verfassungswidrigen Erbschaftsteuergesetzes angeordnet und den Gesetzgeber verpflichtet, bis spätestens 30.06.2016 eine Neuregelung zu schaffen. Während des Gesetzgebungsverfahrens kam es zu Verzögerungen. Die Neuregelung wurde erst am 09.11.2016 mit Wirkung zum 01.07.2016 verkündet.

FG Köln, Urteil vom 08.11.2018, 7 K 3022/17, nicht rechtskräftig

## Verzinsung von Steuernachzahlungen: Aussetzung der Vollziehung möglich

Wegen verfassungsrechtlicher Zweifel an der Höhe des gesetzlich festgelegten Zinssatzes gewährt die Finanzverwaltung auf Antrag für Zinszeiträume ab 01.04.2012 Aussetzung der Vollziehung für Zinsen auf Steuernachzahlungen. Hierauf weist das rheinland-pfälzische Landesamt für Steuern hin.

Voraussetzungen seien ein rechtzeitig eingelegtter Einspruch gegen die Zinsfestsetzung und ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Zinsen. Die Zinsen müssten dann vorläufig nicht entrichtet werden. Landesamt für Steuern Rheinland-Pfalz, PM vom 01.02.2019

## Grundsteuer-Reform: Bund und Länder verständigen sich auf Eckpunkte

Bund und Länder haben sich auf Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts verständigt. Dies meldet das Bundesfinanzministerium (BMF).

Bei Wohngrundstücken soll zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikro-



zensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft werden. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete solle die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angesetzt werden, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, soll die um 30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete anzusetzen sein.

Das Baujahr soll für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter sein. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, soll aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“ genügen.

Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sollen die Bodenrichtwerte sein. Die Finanzverwaltung soll ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen können, § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch. Die Gutachterausschüsse sollen Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen können. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, soll optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden können (De-minimis-Regelung).

Soweit für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, soll anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden sein (statt über 30 Angaben sind dann nur acht erforderlich).

Die Reform wird nach Angaben des BMF aufkommensneutral gestaltet. Die Steuermesszahl für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 betrage bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 %. Die Steuermesszahl werde nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten werde die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Für die Grundsteuer A für die Land- und Forstwirtschaft soll ein Ertragswertverfahren, gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt werden. Die Kommunen erhalten laut BMF die

Option, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben. Hinsichtlich der Auswirkungen für den Länderfinanzausgleich werde eine Lösung erarbeitet.

Bundesfinanzministerium, PM vom 01.02.2019

### Kapitalertragsteuer: Steuererstattungen werden untersucht

In den USA von Finanzinstituten vorab herausgegebene Hinterlegungsscheine für Aktien, die auch als „American Depositary Receipts“ (ADRs) bezeichnet werden, sind möglicherweise unter anderem in Deutschland für unrechtmäßige Erstattungen von Kapitalertragsteuer genutzt worden. Die Bundesregierung teilt in ihrer Antwort (BT-Drs. 19/7484) auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke (BT-Drs. 19/6767) mit: „Die Nutzung der ausgegebenen Papiere für Steuerergestaltungen ist nach Auffassung der Bundesregierung bei Würdigung der Feststellungen der SEC naheliegend.“

Die Bundesregierung erläutert in der Antwort auch die Funktionsweise von ADRs. Danach werden an US-Börsen gehandelte Hinterlegungsscheine für ausländische Aktien ausgegeben, die bei einer Depotbank am Heimatmarkt der Aktien verwahrt werden. ADRs würden nach Genehmigung durch die amerikanische Börsenaufsichtsbehörde SEC eine Wertpapierkennnummer erhalten und könnten an US Börsen gehandelt werden. Bei Ausgabe der ADRs werde zeitgleich die festgelegte Zahl der Aktien, für die die registrierten ADRs ausgegeben werden sollen, bei der Verwahrstelle eingeliefert. ADRs könnten vorab ausgegeben werden, wenn die Einlieferung von den für die Hinterlegung bestimmten Aktien bei der Verwahrstelle verzögert erfolge.

Konkrete Fälle, in denen in Deutschland über vorab ausgegebene ADRs Erstattungen von nicht abgeführter Kapitalertragsteuer erwirkt worden seien, sind der Bundesregierung nicht bekannt. Das Bundeszentralamt für Steuern prüfe, ob es zu unberechtigten Erstattungen gekommen sei. Diese Prüfungen dauerten an. Zudem habe die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die SEC gebeten, ihre gewonnenen Erkenntnisse zu übermitteln.

Deutscher Bundestag, PM vom 13.02.2019

## Erstattung deutscher Steuern auf Kapitalerträge: Neuer amtlicher Antragsvordruck zu verwenden

Für Anträge auf Erstattung von deutschen Steuern auf Kapitalerträge nach Doppelbesteuerungsabkommen und anderen bilateralen Abkommen beziehungsweise §§ 43b oder 44 a Absatz 9 Einkommensteuergesetz steht ein neuer amtlicher Antragsvordruck zur Verfügung. Dieser sei ab sofort zu verwenden und ersetze die bisherigen Antragsvordrucke, teilt das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) mit. Die bisherigen Vordrucke würden nicht mehr bereitgestellt.

Wie das BZSt weiter ausführt, kann der Vordruck durch den Antragsteller (oder durch einen Bevollmächtigten) online ausgefüllt und anschließend ausgedruckt werden. Dabei sei zu beachten, dass sich ein Ausdruck nur erzeugen lasse, wenn alle Pflichtfelder (gelb hinterlegten Felder) ausgefüllt wurden. Der Antragsteller müsse zunächst die zutreffende Anspruchsgrundlage, den jeweiligen Ansässigkeitsstaat sowie die Art der Rechtsform auswählen, um zu dem maßgeblichen Vordruck zu gelangen. Unter Punkt VIII. des Vordrucks werde auf beizubringende Unterlagen und Bestätigungen hingewiesen. Der Vordruck enthalte Ausfüllhinweise, die erscheinen, sobald man den Mauszeiger über die Eingabefelder zieht.

Für Antragsteller, die nach dem Doppelbesteuerungsabkommen mit der Schweiz eine Erstattung von deutschen Steuern auf Kapitalerträge begehren, gilt laut BZSt eine Besonderheit. Sie könnten den neuen Vordruck nicht verwenden und müssten weiterhin die Vordrucke „R-D1“ und „R-D2“ verwenden.

Zur Antragstellung auf Erstattung der deutschen Abzugsteuern auf Kapitalerträge aus Depositary Receipts (DRs) weist das BZSt darauf hin, dass für jeden dieser Kapitalerträge sowohl die deutsche ISIN für die inländisch verwahrte Aktie als auch die ausländische ISIN für das jeweilige DR anzugeben ist. Liegen Erträge vor, die aus Hinterlegungsscheinen stammen, sei auf dem Antragsvordruck unter Punkt IX. in der Spalte „Art der Kapitalerträge“ über das Drop-Down-Menü der Punkt „A – Erträge aus Hinterlegungsscheinen auf inländische Aktien (zum Beispiel aus ADR-/EDR-/IDR- oder GDR-Programmen)“ auszuwählen. Erst wenn diese Auswahl getroffen wurde, könne in der Spalte „ISIN“ zusätzlich die ISIN des DRs eingegeben werden. Die ISIN der inländischen Aktie sowie die ISIN des DRs könnten der Steuerbescheinigung

entnommen werden (vgl. BMF-Schreiben vom 18.12.2018, IV C 1 - S 2204/12/10003). Bei Depositary Receipts handelt es sich um Hinterlegungsscheine, die stellvertretend für inländische Aktien ausgegeben werden. Diesen DRs sind jeweils eigene ISINs zugewiesen.

Bundeszentralamt für Steuern, PM vom 07.02.2019

## Werbungskosten: Wohnungsverkauf und Wohnungsan- kauf sind steuerrechtlich zwei Paar Schuhe

Verkauft ein Ehepaar eine von mehreren – in seinem Eigentum stehenden – Wohnungen und wird für das noch laufende Finanzierungsdarlehen eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig (das ist eine Entschädigungszahlung an die Bank für die ihr in Zukunft aus der ursprünglichen Finanzierungsvereinbarung eingeplanten, nach deren Kündigung jedoch entgehenden Zinsen), so kann diese Zahlung nicht als Werbungskosten die Mieteinnahmen für eine andere, mit dem Geld aus dem Verkauf erworbene Wohnung mindern.

Das gilt auch dann, wenn die erste Wohnung nur mit Blick darauf verkauft worden ist, die andere zu erwerben, sagt das FG Bremen. Die Vorfälligkeitsentschädigung hängt direkt mit der Veräußerung der ersten Wohnung zusammen. Und da der Erlös hier nicht versteuert werden musste, waren auch die mit dem Erlös zusammenhängenden Kosten nicht steuerbar.

FG Bremen, 1 K 105/17 vom 15.11.2017

## Auch ein Investment kann zu einem steuerpflichtigen Verkaufserlös werden

Erzielt ein Vermieter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, so bleiben Gewinne aus Veräußerungen normalerweise steuerfrei, wenn die Immobilien länger als zehn Jahre gehalten werden. Allerdings können solche Einkünfte zu Einkünften aus Gewerbebetrieb werden, wenn mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren verkauft worden sind. Ein Vermieter ist darüber hinaus aber auch gewerblich tätig, wenn „sich ein Investment in eine bestimmte Immobilie nur im Hinblick auf einen beim Ende der Vermietung zu erwartenden Verkaufserlös rechnet“. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden.

BFH, IV R 50/15 vom 28.09.2017

## Wohnsitz: So einfach wird man den deutschen Fiskus nicht los

Wird ein Pilot für drei Jahre von seinem deutschen Arbeitgeber ins Ausland abgeordnet und kommen seine Frau sowie die zwei Töchter mit, so kann auch dann der Wohnsitz der Familie in Deutschland bleiben, wenn nur der Mann lediglich 49 Tage in den drei Jahren das Haus bewohnt, das ansonsten der Makler der Familie nach dem Wegzug nicht verkauft bekommen hat und teilweise vermietet wurde.

Die Einnahmen aus dieser Vermietung sind nach deutschem Recht in der Bundesrepublik zu versteuern.

Auch bei unregelmäßigen Aufenthalten kann ein Wohnsitz in Deutschland vorliegen. Der Bundesfinanzhof: „Ein Wohnsitz mit der Folge der unbeschränkten Steuerpflicht setze auch nicht voraus, dass dort der Mittelpunkt der Lebensinteressen des Steuerzahlers anzunehmen“ seien.

BFH, I R 58/16 vom 24.07.2018

## Erbschaftsteuer: Neue Richtlinien geplant

Die Bundesregierung plant neue Erbschaftsteuer-Richtlinien. Dies teilt sie in ihrer Antwort (BT-Drs. 19/6774) auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (BT-Drs. 19/6350) mit.

Die neugefassten Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 sollen die Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 ersetzen. Die neuen Richtlinien sollen im Wesentlichen den zwischenzeitlich erfolgten Rechtsänderungen, Änderungen der Verwaltungsauffassung und der höchstrichterlichen Rechtsprechung Rechnung tragen.

„Dabei handelt es sich jedoch nicht um Änderungen am Erbschaftsteuerrecht, sondern um eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift nach Artikel 108 Absatz 7 des Grundgesetzes, die Weisungen an die Finanzbehörden zur einheitlichen Anwendung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts enthält“, heißt es in der Antwort weiter.

Deutscher Bundestag, PM vom 31.01.2019

## Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke bei Erbschaftsteuer begünstigt

Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer gibt es Vergünstigungen, wenn es um zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke geht. Dies Bundesregierung teilt in ihrer Antwort (BT-Drs. 19/7169) auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (BT-Drs. 19/6805) mit, die sich nach den Auswirkungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf die Entwicklung der Mieten erkundigt hatte.

Wie die Regierung erläutert, werden zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke nur mit 90 Prozent ihres Wertes angesetzt (so genannter Befreiungsabschlag nach § 13d Erbschaftsteuergesetz – ErbStG). Daneben bestehe nach § 28 Absatz 3 des ErbStG die Möglichkeit, die Steuer auf zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke über zehn Jahre zu stunden, bei Erwerben von Todes wegen sogar zinslos. Voraussetzung für die Stundung sei, dass der Erwerber sonst das Objekt veräußern müsste, weil er die Steuer nicht anderweitig finanzieren könne.

Die Begünstigungen wurden nach Angaben der Bundesregierung durch das Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 aus Gemeinwohlgründen eingeführt und sollen gewährleisten, dass vermietete Immobilien im Privatbesitz bleiben können und nicht aufgrund der Erbschaft- und Schenkungsteuer veräußert werden müssen, weil die Steuer sofort fällig wird. „Der Gesetzgeber wollte einen funktionierenden Markt auf dem Wohnungssektor erhalten, bei dem gerade das Angebot einer Vielzahl von Mietwohnungen durch private Eigentümer einen Gegenpol gegen die Marktmacht großer institutioneller Anbieter setzt“, wird erläutert.

Zur Frage, ob Sachverhalte bekannt sind, bei denen die Erbschaft- oder Schenkungsteuer bei der Übertragung von verbilligt überlassenem Wohnraum zu steigenden Mieten führt, heißt es, die Ertrags- und Verwaltungskompetenz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer obliege den Ländern. „Der Bundesregierung liegen keine über die gegenwärtige Medienberichterstattung hinausgehenden Erkenntnisse zu diesem Themenkomplex vor“, teilt sie weiter mit.

Deutscher Bundestag, PM vom 28.01.2019

# Allgemeine Informationen

## Beruf und Familie: Neue EU-Regeln sollen für bessere Vereinbarkeit sorgen

Neue Regeln der EU sollen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie verbessern. So sollen berufstätige Eltern künftig mehr Rechte erhalten, um sich gleichberechtigt um die Betreuung von Kindern und Familienangehörigen kümmern zu können. Auf einen entsprechenden Vorschlag der Europäischen Kommission haben sich das Europäische Parlament und die Mitgliedstaaten am 24.01.2019 vorläufig geeinigt. Vorgesehen ist, etwa für Väter nach der Geburt ihres Kindes europaweit einen Vaterschaftsurlaub von mindestens zehn Tagen einzuführen, der in Höhe des Krankengeldes vergütet wird. Ferner soll der bestehende Anspruch auf vier Monate Elternurlaub gestärkt werden, indem zwei Monate nicht zwischen Elternteilen übertragbar sind und in der von den Mitgliedstaaten festgelegten Höhe vergütet werden. Pflegende berufstätige Angehörige sollen nunmehr Anspruch auf jeweils fünf Tage pro Jahr für Pflgetätigkeiten haben. Auch stärken die neuen Vorschriften das Recht für Eltern und pflegende Angehörige, flexiblere Arbeitsregelungen zu beantragen.

Die vorläufige Einigung muss laut Kommission nun noch förmlich angenommen werden.

Europäische Kommission, PM vom 25.01.2019

## Finanztransaktionssteuer: Bundesregierung weiter für Einführung „im europäischen Kontext“

Der Bundesregierung ist bekannt, dass die spanische Regierung eine Finanztransaktionssteuer nach dem Vorbild der französischen Finanztransaktionssteuer einführen will. Einen entsprechenden Gesetzentwurf habe die spanische Regierung am 25.01.2019 ins Parlament eingebracht, heißt es in der Antwort der Bundesregierung (BT-Drs. 19/7574) auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (BT-Drs. 19/7285). Zu Schätzungen über das Aufkommen der neuen Steuer liegen der Bundesregierung eigenen Angaben zufolge keine Erkenntnisse vor. Weiter heißt es in der Antwort: „Die Bundesregierung hält im Einklang mit dem Koalitionsvertrag weiterhin an dem Ziel fest, eine Finanztransaktionssteuer im europäischen Kontext einzuführen.“

Deutscher Bundestag, PM vom 14.02.2019

## Anteil von Share Deals ist gesunken

Im Jahr 2017 wurden 58.600 Wohnungen aus großen Immobilienbeständen mit jeweils mehr als 800 Wohnungen verkauft. Ein Viertel der Verkäufe fand im Rahmen so genannter Share Deals statt, ergibt sich aus der Antwort der Bundesregierung (BT-Drs. 19/7563) auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (BT-Drs. 19/6878). Im Jahr zuvor waren es 94.000 Wohnungen gewesen. Der Anteil der so genannten Share Deals belief sich auf 56 Prozent.

Wie aus der Antwort weiter hervorgeht, fällt Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft übertragen werden. Bei den Share Deals sei ein Co-Investor zu mehr als fünf Prozent an einer grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt. In der Vorbemerkung zur Kleinen Anfrage heißt es, diese Regelung führe dazu, dass vor allem bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, keine Grunderwerbsteuer gezahlt werde. „Das ist nicht nur ungerecht und führt zu erheblichen Steuermindereinnahmen bei den Ländern, sondern fördert Immobilienspekulation und fungiert somit als zusätzlicher Mieten- und Preistreiber in ohnehin schon überhitzten Märkten“, argumentieren die Abgeordneten in der Vorbemerkung.

Deutscher Bundestag, PM vom 13.02.2019

## Gemietete Wohnfläche kann frei vereinbart werden

Was mietvertraglich geschuldete Wohnfläche sein soll, bestimmen zuallererst die Vertragsparteien selbst. Hierauf weist das Amtsgericht (AG) München hin. Im zugrunde liegenden Fall konnte die vereinbarte Wohnfläche nur unter Berücksichtigung von Räumen im Keller und im Dachgeschoss des vermieteten Hauses erreicht werden.

Ende 2010 mieteten die Beklagten für brutto 2.255 Euro monatlich ein Einfamilienhaus, wobei im Mietvertrag vereinbart wurde: „Zur Benutzung als Wohnraum wird das EFH vermietet. Die Wohnfläche wird mit circa 210 Quadratmetern vereinbart.“ Im Internet war das Haus wie folgt beschrieben: „Sieben Zimmer, 210 Quadratmeter Wohnfläche“. Bei der „Objektbeschreibung“ hieß es unter anderem: „großräumiges ausgebauter Dachstudio mit Bad, großer Hobbyraum im Keller“. Auch vom Studio und vom Hobbyraum im Keller waren Fotos beigefügt.

Nachdem der Kläger im Januar 2017 von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt hatte, antworteten die Beklagten, dass sie nun die Wohnfläche überprüft und dabei festgestellt hätten, dass diese nur bei 173,5 Quadratmeter liege. Sie würden somit bereits die ortsübliche Miete zahlen, argumentierten die Kläger und lehnten mit dieser Begründung eine Mieterhöhung ab und kürzten ab Juli 2017 die Mietzahlung um je 700 Euro. Dies führte dazu, dass der Kläger ihnen nach vergeblicher Mahnung unter Kündigungsandrohung zuletzt mit Schreiben vom 15.12.2017 fristlos kündigte.

Der Kläger trägt vor, dass der Wohnraum im Mietvertrag richtig mit etwa 210 Quadratmetern angegeben sei. Sowohl bei der Vertragsanbahnung als auch bei der Besichtigung seien sich die Beklagten darüber im Klaren gewesen, dass das Haus über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie über einen beheizten Hobbyraum verfügt. Diese Räumlichkeiten seien somit als Wohnraum mit zu berücksichtigen. Auch aus der Internetanzeige sei dies ersichtlich gewesen. Das Haus sei von den Beklagten vor Einzug besichtigt und es sei mit ihnen genau besprochen worden, was zur Wohnfläche zähle. Zudem habe der Beklagte als Architekt schon deswegen die Wohnfläche richtig einschätzen können. Die Beklagten meinen, dass es nicht im Gutdünken des Vermieters stehe festzulegen, was Wohnfläche ist und was nicht. Letztlich sei die vereinbarte Mietfläche zwischen den Parteien nicht abschließend definiert und vereinbart worden, sodass die gesetzlichen Vorschriften gälten, insbesondere die Wohnflächenverordnung und die Bayerische Bauordnung. Die tatsächliche Wohnfläche betrage danach lediglich 138 Quadratmeter und sei somit um circa 35 Prozent kleiner als vereinbart. Der Kläger sei umgekehrt verpflichtet, an die Beklagten 55.000 Euro an zu viel vereinnahmter Miete zurückzuzahlen. Das AG München verurteilte das beklagte Paar, das von ihnen angemietete Einfamilienhaus an den Vermieter herauszugeben sowie rückständige Mieten in Höhe von 8.865 Euro zu bezahlen. Für den Begriff der Wohnfläche gebe es keine allgemeine Definition. Nach dem Grundsatz der Privatautonomie seien die Parteien frei, alle denkbaren Berechnungsmaßstäbe zu vereinbaren, so das AG. Eine Vereinbarung betreffend die Methode der Wohnflächenberechnung sei auch dann anzunehmen, wenn sich die Parteien darin einig sind, dass bestimmte Räume zu Wohnzwecken dienen sollen. In einem solchen Fall seien auch solche Räume bei der Bemessung der Wohnfläche zu berücksichtigen, die aus Gründen des öffentlichen

Baurechts nicht zu Wohnzwecken geeignet sind. Entscheidend für eine Beschaffenheitsvereinbarung über den Umfang der Wohnfläche sei eine Einigung darüber, auf welche Flächen sich der beabsichtigte Nutzungszweck erstrecken soll, und nicht die Frage, ob der geplanten (und verwirklichten) Nutzung rechtliche Gründe entgegenstehen.

Auch sei – bereits ohne besondere Fachkenntnis – auf den ersten Blick klar gewesen, dass sich bei bloßer Berücksichtigung der Wohnflächen im Erdgeschoss und im Obergeschoss nie eine Gesamtwohnfläche von 210 Quadratmetern ergeben kann. Zwar könne von einem Mieter nicht verlangt werden, dass er die Wohnflächen bei Vertragsschluss nachmisst. Wenn aber so eklatante Größenunterschiede bestehen, dass es ins Auge springen muss, dass Erd- und Obergeschoss allein bei weitem die angegebene Gesamtzahl nicht erreichen, so sei von einer konkludenten Vereinbarung dahingehend auszugehen, dass auch die entsprechenden Räume im Keller und im Dachgeschoss zu den Wohnräumen zählen sollen.

Amtsgericht München, Urteil vom 06.09.2018, 411 C 19356/17, rechtskräftig

### **Hauskauf: Rücktritt bei Schädlingsbefall im Gebälk trotz Gewährleistungsausschlusses möglich**

Auch wenn Käufer und Verkäufer eines Hauses die Gewährleistung ausgeschlossen haben, kann erheblicher Schädlingsbefall in den Balken des Gebäudes einen Mangel darstellen, der zum Rücktritt berechtigt. Dies hat das Oberlandesgericht (OLG) Braunschweig entschieden. Der Kläger hatte ein Fachwerkhaus gekauft, das einen massiven Insekten- und Pilzbefall aufwies. Er begehrte vom Verkäufer Rückerstattung des Kaufpreises bei Rückübertragung des Grundstücks – trotz des zwischen den Parteien vereinbarten Gewährleistungsausschlusses. Über den Schädlingsbefall hatte der Verkäufer den Käufer vor dem Vertragsschluss nicht aufgeklärt.

Dies hätte er aber ohne Nachfrage des Käufers tun müssen – so das OLG. Ein massiver Schädlingsbefall sei ein Umstand, der für den Entschluss eines Käufers, das Haus zu erwerben, von Bedeutung sei. Auch der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Gewährleistungsausschluss lasse den Anspruch des Käufers auf Rückzahlung des Kaufpreises nicht entfallen. Auf einen Gewährleistungsausschluss





könne sich ein Verkäufer nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat. Das setze voraus, dass er den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält. Laut OLG war dies hier der Fall. Der Verkäufer habe seinerzeit umfangreiche Arbeiten an der Fassade des Gebäudes vorgenommen und die Fachwerkbalken nach Verfüllung der Risse gestrichen. Anlass für diese Arbeiten sei der Befall mit Holzwürmern gewesen. Das OLG hat hieraus geschlossen, dass der Verkäufer vom Schädlingsbefall wusste. Es sei aber allgemein bekannt, dass ein Schädlingsbefall nur durch das Ergreifen geeigneter Maßnahmen beseitigt werden könne. Solche Maßnahmen habe der Verkäufer nicht durchgeführt.

Der Anspruch des Hauskäufers sei auch nicht dadurch entfallen, dass der Käufer den Schädlingsbefall aufgrund der Bohrlöcher im Gebälk selbst hätte wahrnehmen können. Zwar beschränke sich die Offenbarungspflicht auf verborgene Mängel, weil ein verständiger Verkäufer davon ausgehen könne, dass dem Käufer ein ohne Weiteres erkennbarer Mangel ins Auge springe und er nicht darüber aufklären müsse. Hieraus habe der Käufer aber nur auf einen aktuellen Befall schließen können. Nicht erkennen konnte er nach den Ausführungen des OLG dagegen, dass der Schädlingsbefall bereits seit über 15 Jahren andauert. Ein Verdacht des Käufers, dass die Balken bereits seit vielen Jahren von Schädlingen befallen waren, entbinde den Verkäufer nicht davon, dem Käufer sein konkretes Wissen über das tatsächliche Bestehen des Mangels mitzuteilen, betont das Gericht.

Oberlandesgericht Braunschweig, 9 U 51/17

### **Kindergeldberechtigung scheitert bei Erkrankung des volljährigen Kindes nicht an fehlendem Bemühen um Ausbildungsplatz**

Ist ein Kind ausbildungswillig, aber zeitweise wegen einer Erkrankung nicht in der Lage, sich um einen Ausbildungsplatz zu bemühen, ist es in Bezug auf das Kindergeld ebenso zu behandeln wie ein Kind, das sich ernsthaft um einen Ausbildungsplatz bemüht, einen solchen aber nicht findet und deshalb nach § 32 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2c EStG zu berücksichtigen ist. Dies hat das Finanzgericht (FG) Hamburg entschieden. Entgegen der Dienstanweisung der Familienkassen sei es nicht erforderlich, dass eine Erklärung des Kindes, aus der sich ergibt, dass das

Kind plant, sich nach seiner Genesung zum nächstmöglichen Ausbildungsbeginn zu bewerben, bereits vorab vorgelegt wird. Die Ausbildungswilligkeit sei eine Tatsache, die vom Gericht zu beurteilen sei. Nicht schädlich sei es, so das FG, wenn das voraussichtliche Ende der Erkrankung zunächst vom Arzt nicht mitgeteilt wurde. Eine solche Erklärung sei gerade bei psychischen Erkrankungen oft nicht möglich. Dies könne nicht zulasten des Kindergeldberechtigten gehen. Schließlich hebt das FG hervor, dass auch Erkrankungen, die länger als sechs Monate dauern, nicht zwangsläufig zur einer Versagung der Kindergeldberechtigung gemäß § 32 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2c EStG führen. Gegen das Urteil des FG Hamburg wurde Revision eingelegt. Diese läuft beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen III R 49/18. Finanzgericht Hamburg, Urteil vom 31.07.2018, 6 K 192/17, nicht rechtskräftig

### **Hörbehindertes Kind: Familiengericht zwingt hörbehinderte Eltern nicht zu Cochlea-Implantation**

Das Amtsgericht (AG) Goslar hat von familienrechtlichen Maßnahmen gegen hörbehinderte Eltern abgesehen, die ihr ebenfalls hörbehindertes Kind keiner Cochlea-Implantation unterziehen wollen. Es sei keine Gefährdung des Kindeswohls erkennbar.

Das Sorgerechtsverfahren war auf eine Mitteilung des Jugendamtes Goslar eingeleitet worden, das wegen der Verweigerung der Cochlea-Implantation eine erhebliche nachhaltige und schwerwiegende Schädigung des Kindes insbesondere im sozialen und späteren beruflichen Leben fürchtete. Die Kindeseltern meinen hingegen, das Operationsrisiko bei der Narkose und die Gefahr möglicher Hirn- und Nervenschädigungen seien zu hoch, während es ungewiss sei, ob sich das Sprach- und Hörvermögen ihres Kindes wesentlich verbessern werde.

Das AG sah keine ausreichenden Gründe für familiengerichtliche Maßnahmen, da das Kindeswohl nicht gefährdet sei. Aufgabe des Wächteramtes des Staates sei es nicht, gegen den Willen der Eltern für eine bestmögliche Förderung der Fähigkeiten des Kindes zu sorgen und dafür Sorge zu tragen, dass eine Cochlea-Implantation zur Herstellung der Hör- und Sprachfähigkeit vorgenommen werde. Vielmehr weise Artikel 6 Absatz 2 des Grundgesetzes den Eltern die primäre Entscheidungszuständigkeit bezüglich der Förderung ihrer Kinder zu. Dabei

werde auch in Kauf genommen, dass Kinder durch die Entscheidung der Eltern wirkliche oder vermeintliche Nachteile erlitten.

Ein Eingriff in dieses Grundrecht, insbesondere durch Entzug der Gesundheitsfürsorge und des Aufenthaltbestimmungsrechts, sei daher nur zulässig, wenn die elterliche Entscheidung schwerwiegende Nachteile für das Kind befürchten lasse. Auch müsse der Eingriff geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein.

Diese Voraussetzungen hat das AG Goslar verneint. Dabei hat es die Frage, ob bereits angesichts der Operationsrisiken ein Eingriff in das elterliche Sorgerecht ausscheide, dahinstehen lassen. Denn jedenfalls sei die sich an die Operation anschließende erforderliche Lautsprachen-therapie nicht durchführbar. Die Implantation könne daher nicht den gewünschten Erfolg erzielen. Nach den Ausführungen der Sachverständigen sei es für den Therapieerfolg erforderlich, dass das Kind auch am Nachmittag nach dem Kindergarten-aufenthalt die Lautsprache lerne. Dass die Eltern selbst keine Lautsprache anbieten könnten, könnte nach den Ausführungen des Sachverständigen durch Kontakt mit Nachbarsfamilien mit sprechenden Kindern, Freunden und Bekannten oder auch durch staatliche Begleitpersonen ausgeglichen werden. Nach Auffassung des Gerichts führte dies aber zu längerer täglicher Trennung des Kindes von den Eltern, sofern die Therapie außerhalb des elterlichen Haushalts erfolge. Finde die Therapie im elterlichen Haushalt statt, könnte die Familie kein ungestörtes Familienleben mehr führen.

Entscheidend sei, ob die Eltern diese Folgen und damit die Therapie ablehnten oder mittrügen. Die Eltern akzeptierten jedoch ein Cochlea-Implantat nicht. Diese ablehnende Haltung könnte das Kind emotional spüren und in einen erheblichen das Kindeswohl gefährdenden Loyalitätskonflikt geraten. Die Abwägung der Eltern gegen ein Cochlea-Implantat und für ein Hörgerät beruhe nicht auf Unwissenheit der Eltern. Vielmehr hätten sie sich ausführlich mit der Cochlea-Implantation auseinandergesetzt und sich stets gegenüber Argumenten für diese Operation offen gezeigt.

Wie das Gericht mitteilt, haben sich die Verfahrensbeiständin des Kindes sowie später auch das Jugendamt ebenfalls dafür ausgesprochen, keine familienrechtlichen Maßnahmen zu ergreifen. Der Beschluss ist noch nicht rechtskräftig.

AG Goslar, Beschluss vom 28.01.2019, noch nicht rechtskräftig

## Jobcenter muss keinen Abiball finanzieren

Zwei Abiturientinnen waren mit ihrer Klage auf Zahlung von jeweils etwa 200 Euro für einen „Abiball“ gegen das Jobcenter vor dem Sozialgericht (SG) Düsseldorf erfolglos.

Die zwei Schwestern nahmen an einer privaten „Abiball“-Veranstaltung zum Schulabschluss teil. Zu den Kosten gehörten jeweils 100 Euro für die Anmietung einer Lokalität, jeweils 27 Euro für die „Abiball“-Karten sowie je etwa 50 Euro für neue Kleider und je etwa 40 Euro für neue Schuhe. Die beiden Schwestern beantragten beim Jobcenter die Übernahme dieser Kosten. Es handele sich um einen unabweisbaren Mehrbedarf.

Das Jobcenter lehnte die Kostenübernahme ab. Der geltend gemachte Bedarf sei aus der Regelleistung zu bestreiten. Dagegen haben die beiden Schwestern geklagt.

Das SG Düsseldorf wies die Klage ab. Es möge zwar wünschenswert sein, an einer solchen privaten Schulabschlussfeier teilzunehmen. Es habe sich jedoch nicht um eine schulische Veranstaltung gehandelt. Eine Teilnahme sei nicht verpflichtend gewesen. Es bestehe im Rahmen der Existenzsicherung kein Anspruch darauf, an allen gesellschaftlichen Ereignissen in gewünschtem Umfang teilnehmen zu können. Zudem habe das Ereignis seit geraumer Zeit festgestanden. Die Klägerinnen hätten die Beträge ansparen oder durch Ausübung einer Erwerbstätigkeit erwirtschaften können.

Sozialgericht Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2018, S 43 AS 2221/18, nicht rechtskräftig