

Ihre Steuerkanzlei informiert.

# SCHAUFENSTER STEUERN 04/2015

## Termine

Steuern und Sozialversicherung

## Erbschaftsteuer

Festsetzungen vorläufig

## Gestundete Kaufpreisforderung

Zinserträge zu verneinen

Sehr geehrte Mandanten,

das Steuerrecht kennt so manches Hin und Her. Hier ein aktuelles Beispiel: Während seit Ewigkeiten Scheidungskosten als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähig waren, sollte ab 2013 etwas anderes gelten.

So zumindest der Fiskus, denn schließlich hat der Gesetzgeber Prozesskosten grundsätzlich vom Abzug ausgeschlossen. Ausgenommen vom Abzugsverbot sind allerdings Prozesskosten "ohne die der Steuerpflichtige Gefahr liefe, seine Existenzgrundlage zu verlieren und seine lebensnotwendigen Bedürfnisse in dem üblichen Rahmen nicht mehr befriedigen" kann.

Aufgrund der Eindeutigkeit des Gesetzestextes entschied das Finanzgericht Rheinland-Pfalz am 16.10.2014 (Az. 4 K 1976/14), dass Prozesskosten für eine Ehescheidung auch noch nach der Neuregelung abzugsfähig sind. Die Scheidung kann schließlich ein "lebensnotwendiges Bedürfnis" sein.

Eindeutige Sache? Naja! Mit Urteil vom 13.11.2014 (Az. 2 K 1399/14) waren die Richter des Sächsischen Finanzgerichts der Meinung, dass die Prozesskosten eines Scheidungsverfahrens keinesfalls außergewöhnliche Belastungen sind.

Bei den Richtern des Finanzgerichts Münster gibt es offensichtlich mehrere Scheidungsfälle. Diese plädierten nämlich am 21.11.2014 (Az. 4 K 1829/14 E) für den Abzug - im Gegensatz zu ihren glücklich verheirateten Kollegen aus Niedersachsen. Diese wollen einen Abzug mit Urteil vom 18.02.2015 (Az. 3 K 297/14) nicht zulassen.

Im Endeffekt wird der BFH das letzte Wort haben, denn mittlerweile sind die Revisionen (Az. VI R 81/14, VI R 66/14) anhängig. Wie die Scheidungsquote am BFH aussieht, ist nicht bekannt, aber wir halten Sie über die Verfahren auf dem Laufenden.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

Norbert Hönisch und Jörg Ruben  
Steuerberater

Hönisch & Ruben  
Katharinenstr. 18, 10711 Berlin  
berlin@hoenisch-ruben.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

- Termine: Steuern und Sozialversicherung
- Erbschaftsteuer: Festsetzungen vorläufig
- Gestundete Kaufpreisforderung: Zinserträge zu verneinen
- Bescheid: Nur unter strengen Voraussetzungen änderbar
- Rentner mit Auslandswohnsitz: Maßnahmen zur Sicherung des Steueraufkommens eingeleitet
- Aufwendungen für Liposuktion nur bei vorher eingeholtem ärztlichen Attest als außergewöhnliche Belastung anzuerkennen
- Grundstück mit nicht bezugsfertigem Gebäude vererbt: Steuerbegünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke greift nicht
- Lock-in-Bull-Zertifikate: Verlust bei Veräußerung steuerlich nur eingeschränkt anzuerkennen
- Abgeltungsbesteuerung: Keine Verrechnung von Altverlusten mit späteren Kapitaleinkünften

## 3 Allgemeine Informationen

7

- Inhaberschuldverschreibung "Xetra Gold": Einlösung ist nicht steuerbar
- Kündigungsrecht der Sparkasse erneut verneint
- Barrierefreier Wohnungszugang: Nicht bei damit einhergehendem erheblichen Wertverlust der einzelnen Wohnungen
- Vermieter vereitelt Vorkaufsrecht: Mieter kann für entgangenen Gewinn Schadenersatz beanspruchen
- Vertrag über Erschließungskosten: Keine Nachforderung bei verzögertem Straßenbau
- BAföG: Kein erhöhter Mietzuschuss für bei Eltern wohnenden Studierenden
- Schönheitsreparaturen: "Weißeln" ist eine unzulässige Farbvorgabe

# Alle Steuerzahler

## Termine: Steuern und Sozialversicherung

10.4.

- Umsatzsteuer
- Lohnsteuer
- Kirchensteuer zur Lohnsteuer

Die dreitägige Zahlungsschonfrist endet am 13.4. für den Eingang der Zahlung.

Zahlungen per Scheck gelten erst drei Tage nach Eingang des Schecks bei der Finanzbehörde (Gewerbsteuer 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 April 2015

Die Beiträge sind in voraussichtlicher Höhe der Beitragsschuld spätestens am drittletzten Bankarbeitstag eines Monats fällig. Für April ergibt sich demnach als Fälligkeitstermin der 28.4.2015.

## Erbschaftsteuer: Festsetzungen vorläufig

Vor dem Hintergrund des Erbschaftsteuer-Urteils des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) sind im Rahmen der verfahrensrechtlichen Möglichkeiten sämtliche Festsetzungen nach dem 31.12.2008 entstandener Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) in vollem Umfang vorläufig durchzuführen. Dies ergibt sich aus gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder vom 12.03.2015 (2015/0116810), wie das Bayerische Landesamt für Steuern aktuell mitteilt.

Hintergrund ist das Urteil vom 17.12.2014 (1 BvL 21/12), mit dem das BVerfG entschieden hat, dass die Regelungen zur Privilegierung von Betriebsvermögen bei der Erbschaftsteuer insgesamt für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz sind. Zwar dürften Familienunternehmen zur Erhaltung der Arbeitsplätze steuerlich begünstigt werden. Die derzeitigen Regelungen seien aber teilweise unverhältnismäßig. Zudem hat das BVerfG den Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis zum 30.06.2016 eine Neuregelung zu treffen. Bis zu dieser Neuregelung bleibt das bisherige Recht weiter anwendbar.

Im Hinblick auf diese Verpflichtung zur gesetzlichen Neuregelung dürfe die Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) nur vorläufig festgesetzt werden, so das Bayerische Landesamt für Steuern.

Bayerisches Landesamt für Steuern, PM vom 12.03.2015

## Gestundete Kaufpreisforderung: Zinserträge zu verneinen

Allein der Umstand, dass eine Leistung nicht in einem Betrag, sondern in wiederkehrenden Zahlungen zu erbringen ist, begründet nicht deren Steuerbarkeit. Dieser Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) schließt sich das Finanzgericht (FG) Düsseldorf in einem Urteil an, in dem es Zinserträge aus einer gestundeten Kaufpreisforderung ablehnt. Die Revision wurde zugelassen.

Die Beteiligten stritten über das Vorliegen steuerpflichtiger Kapitalerträge. Die Kläger verkauften ein Wohngrundstück mit einem Verkehrswert von 393.000 Euro an ihren Sohn und dessen Ehefrau. Die Erwerber verpflichteten sich, im Gegenzug auf die Dauer von 31 Jahren monatlich 1.000 Euro (insgesamt 372.000 Euro) an die Kläger zu zahlen. Die Höhe der Rate ist an die Entwicklung des Preisindex gekoppelt. Das beklagte Finanzamt teilte den Jahresbetrag von 12.000 Euro in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil auf und unterwarf den Zinsanteil in Höhe von rund 5.000 Euro der Einkommensbesteuerung.

Dem ist das FG Düsseldorf entgegengetreten. Die von den Klägern vereinnahmten Zahlungen enthielten keinen – pauschalierten – Zinsanteil. Nach der Rechtsprechung des BFH seien Kaufpreistraten zwar in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil zu zerlegen, wenn ein zum Privatvermögen gehörender Gegenstand veräußert und die Kaufpreisforderung länger als ein Jahr gestundet werde. In neueren Entscheidungen habe der BFH jedoch festgestellt, allein der Umstand, dass eine Leistung nicht in einem Betrag, sondern in wiederkehrenden Zahlungen zu erbringen sei, könne deren Steuerbarkeit nicht begründen.

Dem schließt sich das FG Düsseldorf an. Der Versteuerung des – fiktiven – Zinsanteils stehe das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entgegen. Darüber hinaus fehle es an einem entgeltlichen Leistungsaustausch. Die insgesamt zu leistenden Zahlungen entsprächen im Wesentlichen dem Nennwert der Kapital-



forderung. Zudem orientiere sich die Höhe der vereinbarten Raten am Wert des Grundstücks.

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2014, 7 K 451/14 E

### **Bescheid: Nur unter strengen Voraussetzungen änderbar**

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass ein Steuerbescheid, der vom Finanzamt erlassen worden ist, nur unter gesetzlich geregelten Voraussetzungen von der Behörde wieder geändert werden darf.

Greifen die gesetzlichen Korrekturvorschriften nicht und ist der Steuerbescheid weder vorläufig noch unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangen, so bleibt der Bescheid bestehen.

Im konkreten Fall ging es um zu hohe Abschreibungen für ein Haus eines Steuerzahlers, die nicht mehr korrigiert werden durften – es gab keine Möglichkeit, die betroffenen Bescheide verfahrensrechtlich zu ändern.

BFH, Urteil vom 21.11.2013, AZ. IX R 12/13

### **Rentner mit Auslandswohnsitz: Maßnahmen zur Sicherung des Steueraufkommens eingeleitet**

Das Bundesfinanzministerium setzt sich dafür ein, dass die Finanzverwaltung bei Rentnern mit Wohnsitz im Ausland häufiger das so genannte Steuerabzugsverfahren anordnet. Dabei ziehen die Rentenversicherungsträger die voraussichtliche Steuer direkt von der Rente ab und leiten sie an das Finanzamt weiter. Dies teilt der Bundesrechnungshof (BRH) in seinem Jahresbericht 2014 mit. Er hatte eigenen Angaben zufolge empfohlen, das Steuerabzugsverfahren stärker zu nutzen, da es ein wirksames Instrument zur Sicherung des Steueraufkommens sei.

Seit 2005 müssen Empfänger gesetzlicher Altersrenten, die dauerhaft im Ausland leben, ihre Rente grundsätzlich in Deutschland versteuern. Bundesweit ist ein Finanzamt für alle Rentner zuständig, die einen Auslandswohnsitz haben und in Deutschland allein wegen ihrer Rente steuerpflichtig sind. Nach den Feststellungen des BRH zahlten die dort geführten Rentner ihre Steuern oft nicht. Die Rückstandsquote sei deutlich höher gewesen als bei vergleichbaren Inlandssachverhalten.

Das habe vor allem daran gelegen, dass das Finanzamt die Steuerforderungen weitgehend nicht vollstrecken habe können. Im Inland seien die Renten zumeist wegen ihrer geringen Höhe gesetzlich unpfändbar gewesen. Im Ausland sei eine Vollstreckung regelmäßig an den Hürden für die notwendige Amtshilfe des jeweiligen Wohnsitzstaates gescheitert.

Als wirksames Instrument zur Sicherung des Steueraufkommens habe sich hingegen das Steuerabzugsverfahren nach § 50a Absatz 7 Einkommensteuergesetz erwiesen, betont der BRH. Dabei müsse der Rentenversicherungsträger die voraussichtliche Steuer direkt von der Rente abziehen und an das Finanzamt weiterleiten. Das Finanzamt habe das Steuerabzugsverfahren aber nur in Einzelfällen angeordnet.

Der Bundesrechnungshof habe deswegen das Bundesfinanzministerium aufgefordert, sich für eine deutliche Ausweitung des Steuerabzugsverfahrens einzusetzen. Das Ministerium habe diese Forderung aufgegriffen. Es wolle zusammen mit den Ländern zügig eine automationstechnische Unterstützung für das Steuerabzugsverfahren entwickeln. Erste Schritte dazu seien eingeleitet, stellt der BRH fest.

Bundesrechnungshof, PM vom 02.12.2014

### **Aufwendungen für Liposuktion nur bei vorher eingeholtem ärztlichen Attest als außergewöhnliche Belastung anzuerkennen**

Aufwendungen für eine Liposuktion sind nicht als außergewöhnliche Belastung gemäß § 33 Einkommensteuergesetz (EStG) abziehbar, wenn kein vorher eingeholtes amtsärztliches Attest vorliegt. Dies hat das Finanzgericht (FG) Schleswig-Holstein entschieden. Die zugelassene Revision läuft beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen VI R 68/14.

Die Kläger begehrt die Berücksichtigung von Aufwendungen für die Beseitigung von Lipödemen (Fettabsaugung an den Beinen) in Höhe von 5.500 Euro als Krankheitskosten bei den außergewöhnlichen Belastungen gemäß § 33 EStG. Ein amtsärztliches Zeugnis oder ein Zeugnis des Medizinischen Dienstes der Krankenkasse wurde weder vor den Operationen noch danach eingeholt. Aus einem fachärztlichen Gutachten ergab sich die Diagnose „schmerzhaftes Lipödem der Beine Stad. II (Mb. Derkum)“.

Das FG hat die Klage abgewiesen, weil die medizinische Notwendigkeit der Maßnahme nicht durch ein zuvor erstelltes amtsärztliches Attest oder ein Zeugnis des Medizinischen Dienstes der Krankenkasse nachgewiesen worden sei. Das sei aber erforderlich. Denn es handle sich bei der Liposuktion um eine wissenschaftlich nicht anerkannte Behandlungsmethode. In diesem Sinne hätten bereits das Oberverwaltungsgericht Niedersachsen (Urteil vom 22.01.2013, 5 LB 50/11) und das Bundessozialgericht (Urteil vom 16.12.2008, B 1 KR 11/08 R) entschieden.

Finanzgericht Schleswig-Holstein, Urteil vom 01.10.2015, 2 K 272/12, nicht rechtskräftig

### **Grundstück mit nicht bezugsfertigem Gebäude vererbt: Steuerbegünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke greift nicht**

Die Steuerbegünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke nach § 13c Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) scheidet aus, wenn von Todes wegen ein Grundstück mit einem nicht bezugsfertigen Gebäude erworben wird. Dies hebt der Bundesfinanzhof (BFH) hervor. Für die Beurteilung, ob die Voraussetzungen der Steuerbegünstigung nach § 13c ErbStG erfüllt sind, sei entscheidend auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer abzustellen.

Der Kläger hatte zwei Grundstücke vererbt bekommen, auf denen zwei zu vermietende Einfamilienhäuser errichtet wurden. Allerdings befanden sich die Häuser zum Zeitpunkt des Ablebens des Erblassers noch im Rohbauzustand und waren nicht bezugsfertig. Nachdem das Finanzamt eine begünstigte Besteuerung nach § 13c ErbStG abgelehnt hatte, klagte der Kläger. Das Finanzgericht gab ihm Recht. Es war der Ansicht, dass auch Grundstücke im Zustand der Bebauung begünstigt seien.

Dem ist der BFH entgegen getreten. Die vom Kläger durch Erbanfall erworbenen Grundstücke seien entgegen der Auffassung des FG nicht mit einem verminderten Wert nach § 13c Absatz 1 ErbStG anzusetzen. Bebaute Grundstücke im Sinne des § 13c Absatz 3 ErbStG seien solche, auf denen sich benutzbare Gebäude befänden. Werde auf einem Grundstück ein Gebäude neu errichtet, liege ein bebautes Grundstück vor, wenn das Gebäude benutzbar sei. Die Benutzbarkeit eines Gebäu-

des beginne im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Ein Gebäude sei als bezugsfertig anzusehen, wenn den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden könne, es zu benutzen. Für die Beurteilung, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, sei entscheidend auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer abzustellen.

Bundesfinanzhof, Urteil vom 11.12.2014, II R 30/14

### **Lock-in-Bull-Zertifikate: Verlust bei Veräußerung steuerlich nur eingeschränkt anzuerkennen**

Der Verlust aus der Veräußerung so genannter Lock-in-Bull-Zertifikate kann nicht in voller Höhe anerkannt werden. Denn der Veräußerungsverlust sei insoweit dem nicht steuerbaren Bereich zuzuordnen, als ein der Höhe nach eindeutig bestimmbares Risiko eines Kapitalausfalls eingegangen worden sei, argumentiert das Finanzgericht (FG) Düsseldorf. Die Revision zum Bundesfinanzhof wurde zugelassen.

Der Kläger erwarb am 31.05.2007 fünf „Lock-in-Bull-Zertifikate“ (Laufzeit: 31.05.2007 bis 01.10.2008) zum Kurswert von 225.000 Euro zuzüglich Provision. Als Verzinsung war für den Zeitraum 31.05.2007 bis 28.07.2008 ein Betrag von 333 Euro je Zertifikat vorgesehen. Da sich die Aktienkurse zu Beginn des Jahres 2008 negativ entwickelten, wurde der Unterwert des Zertifikats von 85 Prozent des Referenzwerts unterschritten. Der Emittent musste daher nur noch einen Betrag von 15 Prozent des Nominalwerts zuzüglich des Zinsbetrags zahlen. Der Kläger entschloss sich deshalb, die Option zum Erwerb von fünf so genannten Underlying Certificates gegen Zahlung von 25.000 Euro auszuüben. Auf diese Weise gelang es ihm, die Zertifikate im Mai 2008 für insgesamt 38.148,25 Euro zu veräußern.

In seiner Einkommensteuererklärung für 2008 machte er einen Veräußerungsverlust von 211.650 Euro und damit zusammenhängende Werbungskosten von 27.698 Euro geltend. Das beklagte Finanzamt folgte dem im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Veräußerung von Indextifikaten nur teilweise und berücksichtigte einen Verlust von 27.174 Euro und Werbungskosten von 4.980 Euro.

Die dagegen gerichtete Klage hatte keinen Erfolg. Das FG hat entschieden, dass die „Lock-in-Bull-Zertifikate“ zu den sonstigen Kapitalforderungen gehören. Dem Kläger sei eine Verzinsung und eine teilweise Kapitalrückzahlung zugesagt worden. Es handle sich um die Veräuße-

zung einer sonstigen Kapitalforderung mit Zinsforderung, bei der die Höhe der Erträge von einem ungewissen Ereignis abhängt. Die Höhe des Ertrags sei von der ungewissen Entwicklung des Aktienkurses abhängig gewesen und habe bei günstiger Kursentwicklung entweder zehn oder 80 Prozent des Nominalwerts der Zertifikate betragen können.

In Anwendung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) könne aber nicht der gesamte Verlust aus der Veräußerung der Zertifikate anerkannt werden. Entsprechendes gelte für den Werbungskostenabzug. Soweit der Kläger das der Höhe nach eindeutig bestimmbare Risiko eines Kapitalausfalls in Höhe von 85 Prozent des Nennbetrags der Zertifikate eingegangen sei, sei der Veräußerungsverlust dem nicht steuerbaren Bereich zuzuordnen. Der Wortlaut des Gesetzes werde insoweit eingeschränkt, als dies angesichts der fehlenden Abgrenzbarkeit von Nutzungsentgelt und realisierter Wertveränderung geboten sei.

Anders als der Kläger meine, könne der garantierte Mindestrückzahlungsbetrag bestimmt werden. Er habe nach den Vertragsbedingungen 15 Prozent des Nennbetrags betragen. Zudem gälten die vom BFH entwickelten Grundsätze sowohl für positive als auch für negative Erträge aus einer Wertentwicklung des hingegebenen Kapitals. Schließlich scheidet eine entsprechende Anwendung nicht deshalb aus, weil eine Verzinsung von 0,67 Prozent des Nennbetrags der Zertifikate zugesagt worden sei. Eine derart niedrige Verzinsung sei nicht geeignet, den Charakter der Zinsforderung insgesamt zu ändern.

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 06.08.2014, 4 K 1072/13 E

### **Abgeltungsbesteuerung: Keine Verrechnung von Altverlusten mit späteren Kapitaleinkünften**

Zum 31.12.2008 festgestellte Verlustvorträge aus negativen Kapitaleinkünften können nicht unmittelbar mit positiven Kapitalerträgen späterer Jahre verrechnet werden. Dies betont das Finanzgericht (FG) Münster. Es hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Die verheirateten Kläger erzielten im Streitjahr 2009 neben Einkünften aus Gewerbebetrieb und Vermietung und Verpachtung auch Einkünfte aus Kapitalvermögen. Zum 31.12.2008 war für die Kläger ein verbleibender Verlustvortrag zur Einkommensteuer festgestellt worden, der

aus negativen Kapitaleinkünften der Vorjahre herrührte. Die Kläger vertraten die Auffassung, dass der Verlustvortrag isoliert mit den im Jahr 2009 erzielten Kapitaleinkünften verrechnet werden könne und auf die verbleibenden Kapitalerträge der günstige Abgeltungssteuersatz von 25 Prozent Anwendung finden müsse. Das Finanzamt lehnte dies ab und verrechnete die festgestellten Altverluste im Rahmen der so genannten Günstigerprüfung für Kapitalerträge mit den gesamten von den Klägern erzielten Einkünften und wandte auf den verbleibenden Betrag den über 25 Prozent liegenden tariflichen Einkommensteuersatz der Kläger an.

Das FG teilt die Auffassung des Finanzamts und wies die Klage ab. Die gesetzlichen Regelungen zur Abgeltungssteuer ließen es zwar in § 32d Absatz 4 Einkommensteuergesetz (EStG) zu, bestimmte Sachverhalte im Rahmen der Steuerveranlagung abzuziehen und trotzdem den günstigen Abgeltungssteuertarif anzuwenden. Nach Sinn und Zweck der Abgeltungssteuer seien hierbei aber nur solche Sachverhalte zu erfassen, die vom jeweiligen Kreditinstitut, das zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer auf die Kapitalerträge verpflichtet sei, nicht berücksichtigt werden konnten. Hierzu gehörten beispielsweise ein nicht ausgeschöpfter Sparerpauschbetrag oder Verluste, die bei einem anderen Kreditinstitut realisiert wurden.

Auch aus den Regelungen über die Verrechnung von Altverlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften mit Wertpapieren nach § 23 EStG ergebe sich nichts anderes. § 20 Absatz 6 EStG lasse zwar grundsätzlich eine Verrechnung von Verlusten aus Wertpapiergeschäften für einen Übergangszeitraum von fünf Jahren bis zum 31.12.2013 zu. Die Regelung gelte aber nur für Wertpapiere, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden und nicht für Verluste aus Kapitalvermögen, die vor Einführung der Abgeltungssteuer bis zum 31.12.2008 angefallen seien. Eine Berücksichtigung der festgestellten Altverluste sei nur außerhalb der Abgeltungsbesteuerung möglich.

Finanzgericht Münster, Urteil vom 25.11.2014, 2 K 3941/11

# Allgemeine Informationen

## Inhaberschuldverschreibung „Xetra Gold“: Einlösung ist nicht steuerbar

Die Einlösung von Xetra Gold Inhaberschuldverschreibungen führt nicht zu steuerbaren Kapitaleinkünften. Dies hat der 10. Senat des Finanzgerichts (FG) Münster entschieden.

Bei einer Xetra Gold Inhaberschuldverschreibung handelt es sich um ein börsenfähiges Wertpapier in Form einer nennwertlosen Anleihe, das einen jederzeitigen Anspruch auf die Lieferung von Gold verbrieft. Die Emittentin hält eine entsprechende Menge Gold in physischer Form und in begrenztem Umfang in Form von Buchgoldansprüchen vor.

Der Kläger hatte im Jahr 2009 Xetra Gold Inhaberschuldverschreibungen erworben und machte 2011 von seinem Anspruch Gebrauch, indem er sich 20 Goldbarren à 100 Gramm aushändigen ließ. Die Differenz zwischen den Goldwerten 2009 und 2011 führte zu einem Gewinn in Höhe von rund 20.000 Euro, den die Bank des Klägers in ihrer Ertragnisaufstellung bescheinigte. Das Finanzamt behandelte diesen Gewinn – entsprechend einer bundesweit geltenden Verwaltungsanweisung – als Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das Gericht gab der hiergegen erhobenen Klage statt. Die Rückgabe der Inhaberschuldverschreibung stelle keine Veräußerung einer Kapitalforderung im Sinne von § 20 Absatz 2 Satz 1 Nr. 7 Einkommensteuergesetz dar und führe damit nicht zu einem Kapitalertrag. Die Xetra Gold Inhaberschuldverschreibung sei bereits keine Kapitalforderung, weil sie keinen Geldanspruch, sondern einen Anspruch auf eine Sachleistung (Lieferung von Gold) verbrieft. Die Börsenfähigkeit ändere hieran nichts. Zudem liege kein Veräußerungsvorgang vor, da die Rückgabe der Inhaberschuldverschreibung vielmehr zu ihrem Untergang führe.

Zum selben Ergebnis war bereits der 12. Senat des FG Münster mit Urteil vom 14.03.2014 (12 K 3284/13 E) gekommen. Wegen der Abweichung von der Verwaltungsanweisung hat der 10. Senat in dem jetzt entschiedenen Fall die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Finanzgericht Münster, Urteil vom 10.12.2014, 10 K 2030/13 E

## Kündigungsrecht der Sparkasse erneut verneint

Das Landgericht (LG) Ulm hat in vollem Umfang einer Feststellungsklage eines Kunden der Sparkasse stattgegeben (4 O 273/13). Wie die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg mitteilt, hat der Kunde nach dem Urteil das Recht, seine monatliche Sparrate jederzeit auf bis zu 2.500 Euro zu erhöhen oder auf bis zu 25 Euro abzusenken. Ferner sei die Sparkasse nicht berechtigt, den Sparvertrag vor Ablauf der 25-jährigen Einzahlungszeit zu kündigen.

Die Sparkasse habe zuvor bereits einem gerichtlich verfügten Vergleich mit der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg zugestimmt (4 O 364/13) und sich verpflichtet, es zu unterlassen, sich auf eine vertraglich vereinbarte Klausel, wonach das Guthaben einer dreimonatigen Kündigungsfrist unterlege, zu berufen. Mit dem aktuellen Urteil habe das LG ein Kündigungsrecht der Sparkasse nach dem Darlehensrecht des BGB ebenfalls verneint. „Wer ein Alternativangebot der Sparkasse nur wegen des behaupteten Kündigungsrechts angenommen hat, wird durch das Urteil nun in seiner Rechtsposition deutlich gestärkt, von der Sparkasse die Wiederherstellung des ursprünglichen Vertrages zu verlangen“, so Niels Nauhauser, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg.

Auch viele Bausparkassen hätten laufende Bausparverträge nach einer strittigen Auslegung des Darlehensrechts und unter Verweis auf ein Urteil des LG Mainz (5 O 1/14) gekündigt. „Das Urteil des Landgerichts Ulm stärkt auch Bausparern den Rücken. Finanzinstitute können in laufenden Verträgen nicht nach Belieben ein Kündigungsrecht aus dem Gesetz ableiten“, stellt Nauhauser klar.

Verbraucherzentrale Baden-Württemberg, PM vom 26.01.2015

## Barrierefreier Wohnungszugang: Nicht bei damit einhergehendem erheblichen Wertverlust der einzelnen Wohnungen

Ein Wohnungseigentümer kann einen behindertengerechten Zugang zu seiner Wohnung nur dann von den Miteigentümern verlangen, wenn nicht deren höherrangige Rechte, wie zum Beispiel der Schutz vor erheblichem Wertverlust, entgegenstehen. Dies hat das Amtsgericht (AG) München entschieden.



Im zugrunde liegenden Fall möchten die Kläger im Hof ihrer Wohnungseigentumsanlage auf eigene Kosten einen Außenlift anbringen. Hierfür begehren sie die Zustimmung der Miteigentümer. Die Kläger sind jeweils Eigentümer einer Wohnung im Obergeschoß der Anlage und begehren den Aufzug, weil sie oder ebenfalls in der Wohnung lebende Angehörige behinderungs- oder altersbedingt Schwierigkeiten mit dem Treppensteigen haben. Der Einbau eines Treppenliftes ist im Haus technisch nicht möglich. Der Einbau eines Innenliftes wäre technisch möglich, jedoch müsste zusätzlich die Aufgangstreppe durch einen zusätzlichen Treppenlift oder eine Rampe ergänzt werden. Die beklagten Miteigentümer sehen durch den Außenlift die Nutzbarkeit ihrer Garagen erheblich eingeschränkt und befürchten einen Wertverlust ihres Eigentums. Hiermit drangen sie vor dem AG München durch. Dieses entschied nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, dass die beklagten Miteigentümer den Bau des Außenaufzugs zu Recht abgelehnt haben. Zwar dürfe einem Behinderten der barrierefreie Zugang zu seiner Wohnung nicht vorenthalten oder unzumutbar erschwert werden. Indes könnten mit der barrierefreien Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einhergehende erhebliche Wertminderungen der Anlage oder einzelner Wohneinheiten dem Recht auf barrierefreien Zugang entgegenstehen.

So liege es hier. Die Kläger hätten bewusst eine Wohnung ohne Aufzug erworben. Die Möglichkeit der eingeschränkten Mobilität im Alter sei allgemein bekannt. Für den Erwerber einer Wohnung ohne Aufzug sei daher erkennbar, dass diese Wohnung eventuell im Alter nicht mehr uneingeschränkt nutzbar sein könnte. Durch den Bau des Außenaufzugs würden hier die Miteigentümer indes erheblich beeinträchtigt. Die Nutzbarkeit der Garagen würde erheblich beeinträchtigt. Der Sachverständige habe festgestellt, dass mit der Errichtung des Aufzuges das Einparken in die Garagen mit zusätzlichem Rangieraufwand verbunden wäre. Je größer aber der Aufwand für das Ein- und Ausparken, desto geringer sei der Wert der Garage. Diese Wertminderung schlage auch auf den Wert der Wohnung durch. Auch sei davon auszugehen, dass bei zusätzlichem Rangieren im Hofbereich zusätzlicher Lärm und zusätzliche Abgase entstehen, die diejenigen Eigentümer beeinträchtigten, die Fenster zum Hofbereich haben.

Das AG weist zudem darauf hin, dass im vorliegenden Fall das Schutzbedürfnis und die Interessen der Kläger etwas geringer zu bewerten

sein als bei vergleichbaren Fällen, in denen die Bewohner auf einen behindertengerechten Zugang angewiesen sind. Denn die Kläger hätten zum Teil noch einen weiteren Wohnsitz oder würden in absehbarer Zeit ausziehen.

Amtsgericht München, Urteil vom 25.02.2013, 411 C 8027/13

### Vermieter vereitelt Vorkaufsrecht: Mieter kann für entgangenen Gewinn Schadenersatz beanspruchen

Ein Mieter kann wegen der Vereitelung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 577 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) auch Schadenersatz in Höhe des ihm entgangenen Gewinns verlangen. Dies stellt der Bundesgerichtshof (BGH) klar.

Die Klägerin ist seit 1992 Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Beklagte ist durch Eigentumserwerb in den Mietvertrag eingetreten. Zwischen den Parteien steht im Streit, ob vor oder nach Mietbeginn an den sieben Wohnungen des Hauses Wohnungseigentum begründet worden ist. Mit Kaufvertrag vom 17.05.2011 veräußerte die Beklagte sämtliche Eigentumswohnungen zum Gesamtpreis von rund 1,3 Millionen Euro an einen Dritten. Dieser wurde am 18.07.2011 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Klägerin wurde von der Beklagten weder vom Kaufvertragsabschluss unterrichtet noch auf ein Vorkaufsrecht hingewiesen.

Am 12.01.2012 bot der neue Eigentümer der Klägerin die von ihr bewohnte Wohnung für 266.250 Euro zum Kauf an. Sie meint, die Beklagte habe durch die unterlassene rechtzeitige Unterrichtung von dem Verkauf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht vereitelt und sei daher zum Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verpflichtet. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hätte sie die Wohnung zu einem Kaufpreis von (nur) 186.571 Euro – auf ihre Wohnung entfallender Anteil an dem gezahlten Gesamtkaufpreis – erwerben und dadurch einen Gewinn von 79.428,75 Euro erzielen können.

Das Amtsgericht hat die auf Zahlung dieses Betrags gerichtete Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin war erfolglos. Die hiergegen gerichtete Revision hatte Erfolg. Dem Mieter könne nicht nur in den vom Berufungsgericht angenommenen Fällen der Vereitelung eines bereits ausgeübten Vorkaufsrechts, sondern auch dann ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem





mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis – abzüglich ersparter Kosten – als Erfüllungsschaden zustehen, wenn der Mieter infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten vom Inhalt des Kaufvertrags und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt und aus diesen Gründen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht, so der BGH.

Die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles und die Belehrung über die Vorkaufsberechtigung sollten den Mieter in die Lage versetzen, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit einen Anspruch auf Übereignung der Wohnung zu begründen. Erhalte er diese Informationen erst zu einem Zeitpunkt, zu dem der Kaufvertrag mit dem Drittkäufer schon abgewickelt worden ist, stehe zu vermuten, dass der Vermieter die nicht mehr in seinem Eigentum stehende Wohnung nicht an den Mieter übereignen kann. In einem solchen Fall sei vom Mieter nicht zu verlangen, dass er zunächst das Vorkaufsrecht ausübt, um hierdurch einen Kaufvertrag mit dem Vermieter zustande zu bringen, den dieser von vornherein nicht erfüllen kann. Vielmehr könne er unmittelbar Ersatz des Erfüllungsschadens (hier: entgangener Gewinn) begehren, der ihm bei Ausübung des Vorkaufsrechts entstanden wäre.

Der Erstattungsfähigkeit eines solchen Schadens stehe – anders als vom Berufungsgericht angenommen – auch nicht ein eingeschränkter Schutzzweck des Vorkaufsrechts nach § 577 BGB entgegen. Denn der Gesetzgeber habe mit dieser Regelung nicht nur die Absicht verfolgt, den Mieter vor einer Verdrängung durch Drittkäufer zu schützen, sondern habe ihm auch die Möglichkeit eröffnen wollen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter zu zahlen bereit ist, und ihn damit an den von diesem ausgehandelten günstigen Konditionen teilhaben lassen.

Der Rechtsstreit war laut BGH an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da dieses nicht alle für eine abschließende Entscheidung erforderlichen tatsächlichen Feststellungen getroffen hat.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.01.2015, VIII ZR 51/14

### Vertrag über Erschließungskosten: Keine Nachforderung bei verzögertem Straßenbau

Grundstückseigentümer, die sich mit der Gemeinde vertraglich über die von ihnen zu tragenden Erschließungskosten geeinigt haben, können nicht für Mehrkosten herangezogen werden, die im Wesentlichen inflationsbedingt entstanden sind. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in mehreren Revisionsverfahren entschieden.

Die beklagte Stadt schloss Anfang der 1970er Jahre mit den Klägern so genannte Ablösungsverträge. Darin verpflichteten sich die Kläger, die auf ihre Baugrundstücke entfallenden anteiligen Erschließungskosten bereits vor Fertigstellung der Erschließungsstraße zu zahlen. Damit sollte der nach der endgültigen Herstellung der Straße an sich fällige Erschließungsbeitrag vollständig abgegolten sein.

Die Kläger zahlten daraufhin an die beklagte Stadt Beträge zwischen 3.283 DM und 4.144 DM. Die Straße wurde jedoch erst 2007 fertiggestellt. Mittlerweile hatte sich der Erschließungsaufwand von den ursprünglich veranschlagten 261.272 DM auf 407.172 Euro erhöht. Daraufhin zog die Beklagte die Kläger im Jahr 2012 unter Anrechnung der in den 1970er Jahren geleisteten Zahlungen zu Erschließungsbeiträgen zwischen 4.069 Euro und 6.426 Euro heran. Sie berief sich hierbei auf ein Urteil des BVerwG von 1990, dem zufolge ein Nacherhebungsrecht besteht, wenn der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht (so genannte Missbilligungsgrenze). Das Verwaltungsgericht Arnberg gab den dagegen gerichteten Klagen der Grundstückseigentümer statt und hob die angefochtenen Erschließungsbeitragsbescheide auf.

Die dagegen gerichteten Sprungrevisionen der beklagten Stadt wies das BVerwG zurück. An der Missbilligungsgrenze hält es nicht fest. Die vorliegenden Fälle eines rein preissteigerungsbedingten Überschreitens dieser Grenze zeigten, dass diese zu unangemessenen Ergebnissen zulasten des Bürgers führen kann. Auch soweit aus anderen, nicht preissteigerungsbedingten Gründen in Einzelfällen ein nicht mehr tolerierbares Missverhältnis zwischen der Belastung eines Grundstücks mit Erschließungskosten und dem ihm vermittelten Vorteil bestehen sollte, bedürfe es keiner absoluten Grenze. Den bundesrechtlichen Vorgaben sei vielmehr nach den allgemeinen Grundsätzen über den

Wegfall der Geschäftsgrundlage unter Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablösungsverträgen ergebenden Umstände und gegenläufigen Interessen Rechnung zu tragen. Eine Steigerung des Erschließungsaufwandes, die im Wesentlichen inflationsbedingt ist, stelle danach ein ablösungstypisches Risiko dar und begründe keinen Anpassungsanspruch der Gemeinde.

Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 21.01.2015, Az. 9 C 1.14, 9 C 2.14, 9 C 3.14, 9 C 4.14 und 9 C 5.14

### **BAföG: Kein erhöhter Mietzuschuss für bei Eltern wohnenden Studierenden**

Ein bei seinen Eltern wohnender Auszubildender hat keinen Anspruch auf einen erhöhten Mietzuschuss beim BAföG-Bezug, auch wenn die Eltern Sozialleistungen beziehen. Dies hat das Verwaltungsgericht (VG) Mainz entschieden.

Einem Studenten wurden Ausbildungsförderungsleistungen bewilligt. Für die Unterkunftskosten wurden ihm unter Hinweis darauf, dass er bei seiner Mutter wohne, pauschal nur 49 Euro zugesprochen. Dagegen wendet sich der Studierende mit seiner Klage. Er meint, er habe Anspruch auf einen erhöhten Unterkinftsbetrag über 224 Euro. Er wohne zusammen mit seiner Mutter in einer Mietwohnung, müsse aber anteilig die Miet- und Nebenkosten der Wohnung mittragen. Außerdem beziehe seine Mutter nur Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch II.

Den für die Klage gestellten Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe lehnte das VG mangels hinreichender Erfolgsaussicht der Klage ab. Die einschlägige BAföG-Regelung differenziere hinsichtlich der Höhe des zu gewährenden Unterkinftszuschusses nur danach, ob der Auszubildende bei den Eltern wohne (dann erhalte er die niedrigere Pauschale), oder ob er nicht bei den Eltern wohne (dann erhalte er die höhere Pauschale). Der Gesetzgeber gehe generalisierend davon aus, dass das gemeinsame Wohnen kostengünstiger sei, weil es auch von Zuwendungen der Eltern an den Auszubildenden geprägt sei und anteilige Kosten für Gemeinschaftsräume nur einmal anfielen. Diese typisierende Betrachtung ohne Beachtung des konkreten Einzelfalls

sei im Bereich der staatlichen Leistungsgewährung zulässig. Deshalb komme es im Fall des Klägers nicht darauf an, ob es sich um eine Mietwohnung handele, an deren Kosten er sich beteilige, und ob die Eltern, mit denen er zusammenwohne, eigene Einkünfte erzielten.

Verwaltungsgericht Mainz, Beschluss vom 08.01.2015, 1 K 726/14.MZ

### **Schönheitsreparaturen: „Weißeln“ ist eine unzulässige Farbvorgabe**

Soll ein Mieter nach dem Mietvertrag Decken und Wände am Ende des Mietverhältnisses „weißeln“, so ist diese Schönheitsreparaturklausel unzulässig. Der Mieter muss die Arbeiten nicht durchführen – wozu dann auch andere Reparaturen zählen. In dem Fall wurde der ausziehende Mieter auch davon befreit, die (hier: 59) Bohrlöcher zu verputzen. Der Vermieter habe ferner nicht das Recht, einen Maler mit den Renovierungen zu beauftragen und die Rechnung aus der Kautio des Mieters zu bezahlen.

Das Argument des Vermieters, dass der allgemein verwendete Ausdruck „Weißeln“ gleichbedeutend mit „Streichen“ sei, zog nicht. Das Gericht sah darin eine unzulässige Farbwahlvorgabe.

AmG München, 473 C 32372/13 vom 18.02.2014